# TRAVAUX ÉVALUATION FONCIÈRE

MUNICIPALITÉ DE ST-DENIS-DE-LA BOUTEILLERIE

FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS

FQM Évaluation foncière

# LA CONFECTION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Le rôle regroupe des renseignements sur chacun des immeubles situés sur le territoire de votre municipalité. Il a trois (3) fonctions :

- Indiquer tous les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire;
- Assurer la transparence de la fiscalité foncière;
- Permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions accessibles au public relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.

Référence: MAMH, https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/role-devaluation-fonciere/#:~:text=Le%20r%C3%B4le%20d'%C3%A9valuation%20fonci%C3%A8re,et%20%C3%A0%20une%20m%C3%AAme%20date

# LA VALEUR RÉELLE

La valeur d’un immeuble est établie en fonction de sa valeur réelle, soit « sa valeur d’échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence » (article 43 de la *Loi sur la fiscalité municipale*).

En d’autres termes, la valeur réelle correspond au « prix le plus probable qui peut être payé lors d’une vente de gré à gré », entre un vendeur et un acheteur, « dans les conditions suivantes:

# LA VALEUR RÉELLE

1° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et

2° le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier. » (article 43 de la *Loi sur la fiscalité municipale*)

# LA DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ

Afin d'assurer l'équité de la base d'imposition des taxes foncières, soit des évaluations inscrites au rôle, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient le 1er juillet du deuxième exercice financier (i.e. 1er janvier au 31 décembre) qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait (article 46 de la *Loi sur la fiscalité municipale*). Il s'agit de l'équilibration.

À toutes fins pratiques, la valeur est déterminée environ dix-huit (18) mois avant l'entrée en vigueur du rôle. Pour votre municipalité, la date est le 1er juillet 2019.

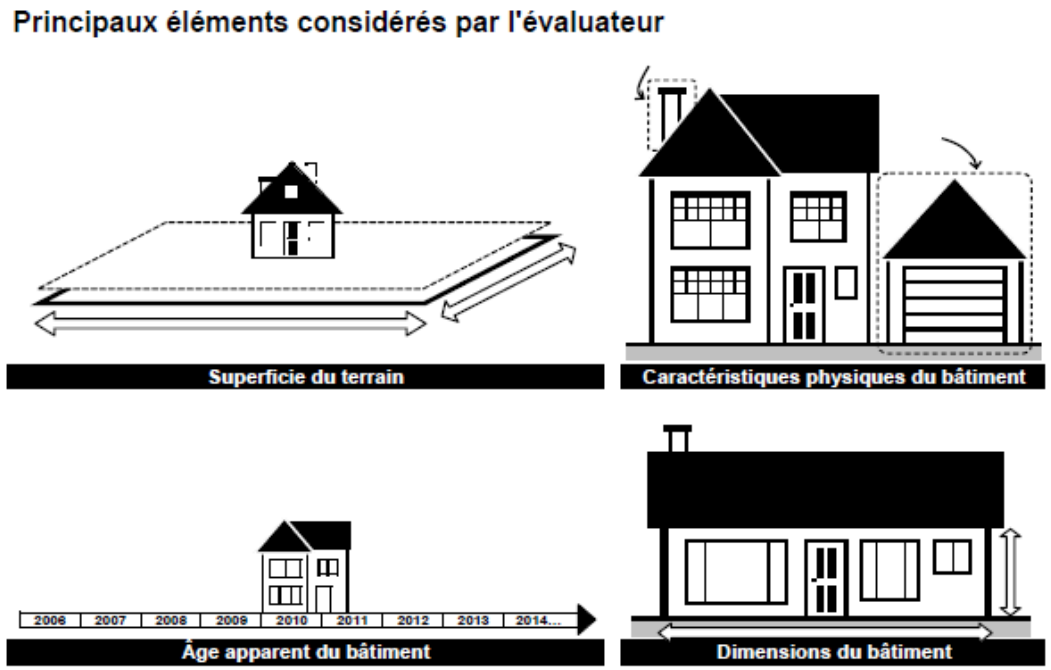
# LA DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ

L’équilibration consiste, dans le processus de confection d’un nouveau rôle, à modifier tout ou partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d’éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle (article 46.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*).

*L’équilibration est faite pour 3 ans, mais dans le cas d’une municipalité de moins de 5000 habitants, elle peut être faite aux 6 ans, soit lorsque le rôle en vigueur résulte d’une équilibration (article 46.1* de la *Loi sur la fiscalité municipale*).

# L'ÉTABLISSEMENT DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES

Pour établir l'évaluation foncière de votre propriété selon les règles de l'art, l'évaluateur municipal dispose d'une multitude de renseignements la concernant, allant de la topologie du terrain jusqu'au type de parement extérieur du bâtiment. Il les recueille généralement au moyen d'une inspection et il les consigne dans un « dossier de propriété ». L'exactitude de ces renseignements doit être vérifiée au moins une fois tous les neuf ans, conformément à la législation.




Référence: Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), *L'évaluation foncière de votre propriété*, 2014.

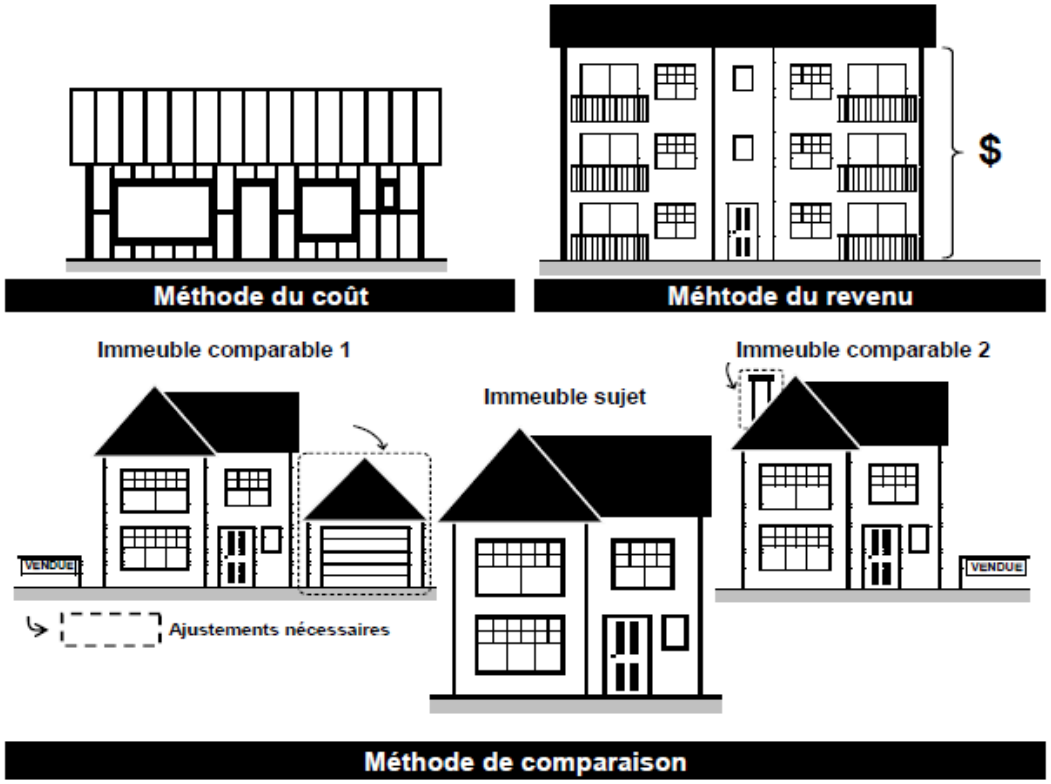
# LES MÉTHODES D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RÉELLE

L'évaluation foncière repose sur un principe selon lequel personne n'est disposé à verser, pour l'achat d'une propriété dans des délais raisonnables, un montant plus élevé que :

- le prix payé ou demandé pour des propriétés similaires;
- le prix qu'il en coûterait pour reconstruire une propriété semblable, mais en tenant compte de sa détérioration;
- le prix acceptable sur un marché libre pour l'obtention de revenus nets que l'on peut normalement attribuer à une propriété.

Référence: Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), *L'évaluation foncière de votre propriété*, 2014.

# LES MÉTHODES D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RÉELLE




Référence: Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), *L'évaluation foncière de votre propriété*, 2014.

# LA MÉTHODE DE COMPARAISON

**La méthode de comparaison** consiste à établir la valeur de l’immeuble en se basant sur l’observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires et en procédant aux ajustements nécessaires.

# LA MÉTHODE DU COÛT

**La méthode du coût** consiste à établir la valeur de l’immeuble en ajoutant à la valeur du terrain (évalué comme s’il était vacant) le coût de remplacement du bâtiment duquel on a soustrait toute forme de dépréciation ainsi que la valeur contributive des dépendances et des améliorations au sol.

# LA MÉTHODE DU REVENU

**La méthode du revenu** consiste à établir la valeur de l’immeuble en actualisant les flux de revenus qu’il génère ou qu’il est destiné à générer.

# LES RÉSULTATS DE L'ÉQUILIBRATION DE LA MUNICIPALITÉ

| 1er cycle suite à l'équilibration | | | 2ème cycle du rôle (reconduit) | | | 1er cycle suite à l'équilibration | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |

***Date de référence : 1er juillet 2013***

***Date de référence : 1er juillet 2019***

# LA QUESTION À SE POSER:

EST-CE QUE MON IMMEUBLE VAUT LE PRIX AU RÔLE EN DATE DE JUILLET 2019?

Deux réponses possibles :

## SI LA RÉPONSE EST OUI:

**Le travail d'évaluation est bien fait** et le citoyen reçoit le compte de taxe selon le budget de la municipalité et le taux de taxation qu'elle établit.

## SI LA RÉPONSE EST NON:

Inviter la personne à communiquer avec vous afin qu'elle vous fournisse les informations pertinentes qui ne seraient pas au dossier.

Si ces informations font en sorte de modifier la valeur au rôle, une correction peut être effectuée sans frais avant le 1er mai de la première année du rôle triennal (correction d'office, art. 151 LFM)

**Par contre, si la personne n'est pas satisfaite suite aux informations transmises, celle-ci peut faire une demande de révision.**

# LA DEMANDE DE RÉVISION

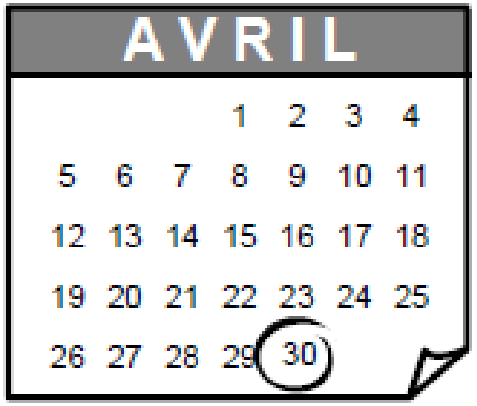
Préalablement à tout recours devant les tribunaux, la **révision administrative** s'exerce sous la responsabilité de l'organisme municipal responsable de l'évaluation et de son évaluateur.

La révision administrative permet à une personne ayant un intérêt de demander la correction d'une inscription au rôle qu'elle juge erronée, soit en contestant l'exactitude, la présence ou l'absence d'une telle inscription article 124 al. 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*).

Ainsi, il n'est pas nécessaire d'être propriétaire pour déposer une demande de révision administrative au sujet d'une propriété. Le seul fait de payer une taxe ou une compensation à la municipalité, au centre de services scolaires ou à la commission scolaire basée sur le rôle d'évaluation est suffisant (article 124 al. 3 de la *Loi sur la fiscalité municipale*).

# LA DATE LIMITE POUR FAIRE UNE DEMANDE DE RÉVISION DANS LE CADRE D'UN NOUVEAU RÔLE TRIENNAL

- La demande de révision doit être déposée <u>avant le 1er mai</u> suivant l'entrée en vigueur du rôle (article 130 de la *Loi sur la fiscalité municipale*).




Le 30 avril représente généralement la dernière date pour déposer une demande de révision lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation.

Référence: Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), *L'évaluation foncière de votre propriété*, 2014.

# SITUATIONS DONNANT DROIT AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

| Situations pouvant entraîner une demande de révision | Délai fixé pour déposer la demande |
|---|---|
| **1**. Entrée en vigueur du rôle d'évaluation foncière, suivi de l'expédition d'un avis d'évaluation au propriétaire | La plus tardive des échéances entre :<br>• avant le 1er mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation; (article 130 de la *Loi sur la fiscalité municipale)*<br><br>• Dans le cas où l'avis d'évaluation est expédié après le dernier jour de février de l'exercice: 60 jours suivant l'expédition de l'avis d'évaluation (120 jours s'il s'agit d'une unité évaluée à 3 000 000 $ ou plus ou d'un établissement évalué à 100 000 $ ou plus et que le rôle déposé n'est pas diffusé, depuis une date comprise dans les 60 jours qui suivent son dépôt, sur le site Internet de la municipalité, autrement le 60 jours demeure) (article 134 de la *Loi sur la fiscalité municipale*). |

# SITUATIONS DONNANT DROIT AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

| Situations pouvant entraîner une demande de révision | Délai fixé pour déposer la demande |
|---|---|
| **2.** Modification du rôle effectuée par certificat, suivie de l'expédition d'un avis de modification | La plus tardive des échéances entre :<br><br>• avant le 1er mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation;<br>• 60 jours suivant l'expédition de l'avis de modification;<br>• 60 jours suivant la réception d'une copie du certificat de modification par le ministre. (article 132 de la *Loi sur la fiscalité municipale)* |
| **3.** Envoi d'un avis de correction d'office au propriétaire pour l'informer d'une correction projetée | La plus tardive des échéances entre :<br><br>• avant le 1er mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation;<br>• 60 jours suivant l'expédition de l'avis de correction d'office. (article 154 de la *Loi sur la fiscalité municipale)* |

# SITUATIONS DONNANT DROIT AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

| Situations pouvant entraîner une demande de révision | Délai fixé pour déposer la demande |
|---|---|
| **4.** Modification du rôle non effectuée par l'évaluateur, malgré un événement prévu par la Loi qui aurait dû entraîner une telle modification | Avant la fin de l'exercice financier qui suit celui au cours duquel est survenu l'événement justifiant la modification. (article 131.2 de la *Loi sur la fiscalité municipale*) |

- D'autres situations pourraient s'appliquer conformément à la *Loi sur la fiscalité municipale (par exemple: situation de fore majeure)*.
- Référence: Ministère des Affaires municipales et Habitation, formulaire La révision administrative en matière d'évaluation foncière municipale, 2019.

# POUR QUE LA DEMANDE DE RÉVISION SOIT RECEVABLE, ELLE DOIT REMPLIR LES CONDITIONS SUIVANTES:

- Être faite sur le formulaire prescrit à cette fin et être dûment remplie; (article 129 de la *Loi sur la fiscalité municipale*):

  *Le formulaire est celui prévu en annexe I (rôle d'évaluation foncière) ou en annexe II (rôle de la valeur locative) du* Règlement sur la forme et le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale*, lequel devrait être rendu disponible par l'organisme municipale ou la municipalité locale, le cas échéant.*

- Exposer de manière succincte les motifs ou les arguments invoqués au soutien de la demande et de ses conclusions (article 128 de la *Loi sur la fiscalité municipale*);

# POUR QUE LA DEMANDE DE RÉVISION SOIT RECEVABLE, ELLE DOIT REMPLIR LES CONDITIONS SUIVANTES:

- Être déposée au bureau de l'organisme municipal responsable de l'évaluation ou de la municipalité locale, selon le cas, ou à tout autre endroit déterminé par l'organisme ou la municipalité **OU** lui être envoyée par poste recommandé (article 135 de la *Loi sur la fiscalité municipale*);

- Le cas échéant, être accompagnée de la somme d'argent prévue par le règlement de l'organisme municipal responsable de l'évaluation ou de la municipalité locale, selon le cas, à cet effet (article 135 al. 2 de la *Loi sur la fiscalité municipale*). La somme d'argent exigée par ce règlement ne peut être supérieure aux montants fixés par le *Tarif des droits, honoraires et autres frais afférents aux recours instruits devant le Tribunal administratif du Québec*.

# LE BIEN-FONDÉ DE LA CONTESTATION

La révision devant être effectuée par l'évaluateur, et ce, dans les délais prévus par la loi, consiste à vérifier le bien-fondé de la contestation (article 138.3 de la *Loi sur la fiscalité municipale*).

Selon la nature et la justesse des motifs invoqués à même le formulaire déposé, l'évaluateur peut faire une proposition écrite de modification au demandeur ou l'informer, par écrit, qu'il n'a aucune modification à proposer et les motifs de sa décision.

Lors de cet exercice, l'évaluateur peut, notamment :

- vérifier les différents paramètres de calcul qui ont mené à l'établissement de la valeur;
- rencontrer le demandeur ou visiter la propriété concernée;
- réviser l'inventaire descriptif de la propriété.

Référence: Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), *L'évaluation foncière de votre propriété*, 2014.

# LE BIEN-FONDÉ DE LA CONTESTATION

- **Le Tribunal administratif du Québec**

- S’il fut d’abord déposée une demande de révision et que le demandeur n’a pas conclu d’entente avec l’évaluateur, il peut déposer un recours devant le Tribunal administratif du Québec. D’autres personnes peuvent exercer un tel recours, et ce, malgré la conclusion d’une entente entre le demandeur en révision et l’évaluateur (article 138.3 de la *Loi sur la fiscalité municipale*). Ce recours doit toutefois porter sur le ou les mêmes objets que ceux de la demande de révision et doit être exercé dans les 30 jours suivant l’expédition, dans les délais applicables, de la réponse de l’évaluateur. En l’absence de réponse de l’évaluateur ou en cas de non-respect des délais pour ce faire, le délai est alors de 30 jours suivant la date limite applicable à l’expédition de la réponse de l’évaluateur.

FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS

FQM Évaluation foncière