

HIVER 2014 • VOL. 41 N° 3

# LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

**QUAND UNE SOCIÉTÉ PAR  
ACTIONS DÉCIDE DE SE  
REPRÉSENTER « SEULE »  
- ATTENTION À VOS  
REPRÉSENTATIONS**

**J'AI LU  
POUR VOUS :  
Normand  
Godbout É.A.**



Effectuez vos

inspections

avec une tablette!

## Gestion mobile des inspections

ACCÈSCITÉ ÉVALUATION 

Rendez vos inspecteurs plus efficaces avec le module Gestion mobile des inspections :  
Extraction sur tablette portable des données nécessaires • Saisie des données d'inspection  
Gestion de plusieurs événements en une seule inspection • Gestion des routes d'inspection  
Tableau de bord du suivi des inspections en cours • et plus encore...

[www.pgsolutions.com/gmi](http://www.pgsolutions.com/gmi)

  
PG Solutions

  
AccèsCité



# SOMMAIRE

**HIVER 2014  
VOL. 41 N° 3**

LE JOURNAL DE L'ASSOCIATION DES  
ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC  
EST PUBLIÉ TROIS FOIS PAR ANNÉE.

TOUTE REPRODUCTION EST INTERDITE  
SANS AUTORISATION DE L'ÉDITEUR.

*« LES OPINIONS ÉMISES DANS LES  
ARTICLES N'ENGAGENT QUE LA  
RESPONSABILITÉ DE LEURS AUTEURS. »*

A/S PIERRE GOSSELIN  
SECRÉTAIRE-ADMINISTRATIF  
SUCCURSALE YOUVILLE,  
C.P. 359  
MONTRÉAL  
(QUÉBEC) H2P 2V5

TÉL. / FAX : (450) 622-0434  
COURRIEL :  
INFO@AEMQ.QC.CA

ÉDITEUR  
PIERRE GOSSELIN

COLLABORATEUR  
GUY GEOFFRION

- 
- 4 MOT DE LA PRÉSIDENTE :  
MARIE-HÉLÈNE CADRIN É.A.
- 
- 5 J'AI LU POUR VOUS : NORMAND GODBOUT É.A.
- 
- 7 QUAND UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS DÉCIDE  
DE SE REPRÉSENTER « SEULE » - ATTENTION  
À VOS REPRÉSENTATIONS PAR M<sup>E</sup> KARINE  
DIONNE DE LA FIRME STEIN MONAST  
S.E.N.C.R.L. AVOCATS
- 
- 9 L'AFFAIRE CIMENT ST-LAURENT : LE TAQ AVAIT  
LA COMPÉTENCE DE RETENIR COMME  
DÉTERMINANT LE CRITÈRE DU RÔLE ACTIF DANS  
LA PRODUCTION INDUSTRIELLE PAR M<sup>E</sup> PATRICE  
RICARD DE LA FIRME DUFRESNE HÉBERT  
COMEAU AVOCATS.
- 
- 11 NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION 2014-2015
- 
- 12 COMITÉS 2014-2015
- 
- 13 TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC :  
CHRISTINE VAUDRY — PARTIE REQUÉRANTE  
C. VILLE DE SAINT-JÉRÔME — PARTIE INTIMÉE  
ET JACQUES BRAZEAU — PARTIE MISE EN CAUSE

# MOT DE LA PRÉSIDENTE

Le 14 mars dernier se tenait l'assemblée annuelle de l'Association des Évaluateurs Municipaux du Québec. C'est avec grand plaisir que j'ai accepté de poursuivre mon mandat à titre de présidente de l'Association pour une deuxième année. Je remercie mes collègues de la confiance qu'ils m'accordent.



La modernisation étant bien entamée dans une grande partie des services d'évaluation, nous travaillons davantage au sous-comité technique sur l'adaptation des pratiques d'évaluation foncière à la modernisation réglementaire. Différentes recommandations ont été faites au comité consultatif. Vous pourrez consulter les modifications apportées dans la version 2014 du manuel d'évaluation foncière qui sera publié au début du mois d'avril. De plus, le MAMROT désire publier les nouvelles versions du MEFQ plus tôt qu'à l'habitude afin de permettre aux évaluateurs de s'ajuster pour les dépôts de rôle de la même année.

Vous avez été sollicités au courant du mois de mars afin de voter pour trois postes au sein du conseil d'administration de l'AÉMQ. J'aimerais féliciter les candidats élus pour un mandat de 2 ans. Il s'agit de Madame Nancy Brassard de la MRC de Portneuf, Martin Houde de la Ville de Laval ainsi que Bernard Côté de la Ville de Montréal. Nous avons eu un taux de réponses de 55% et je tiens à vous en remercier.

Aussi, je souhaite souligner la nomination de Monsieur Régis Savard comme directeur et évaluateur permanent du service d'évaluation des villes de l'agglomération de Longueuil. Les membres du conseil d'administration et moi-même profitons de l'occasion pour lui souhaiter bonne chance et beaucoup de plaisir.

Plusieurs membres de l'Association ont pu combler les heures de formation obligatoires par l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec. L'ensemble des activités de formation organisées par l'Association ont représenté 16.5 heures de formation depuis mars 2013.

Vous avez certainement constaté que plusieurs améliorations ont été effectuées sur le site web de votre Association. Entre autres, depuis le début de l'année, vous pouvez payer les différentes activités offertes ainsi que votre cotisation annuelle à même le site Internet de l'Association via le système de paiement sécurisé Paypal. Je vous apprends également, en primeur, qu'une application iPhone est présentement en développement. Elle a été créée dans le but de faciliter la consultation des différentes activités du congrès. Cette application sera par la suite bonifiée afin de vous offrir des services complémentaires à notre site Internet en plus de regrouper les principales fonctions utiles. Des informations supplémentaires vous seront communiquées sous peu afin que vous puissiez profiter pleinement de cette application pour le prochain congrès.

En terminant, le congrès se tiendra à l'hôtel Four Points by Sheraton de Lévis les 29, 30 et 31 mai prochain. Étant le 55<sup>e</sup> anniversaire de l'AÉMQ ainsi que le 50<sup>e</sup> congrès, les prochains membres du comité du congrès vous ont préparé des conférences et des activités que vous ne serez pas prêts d'oublier. Au plaisir de vous y croiser.

La présidente  
*Marie-Hélène Cadrin É.A.*



# J'AI LU POUR VOUS



## LE DROIT DE PROPRIÉTÉ RÉEL

par Normand Godbout É.A.

Cette fois, j'ai voulu lire à propos du droit de propriété foncier. J'ai donc regroupé quelques manuels et me suis dit, *a priori*, qu'il s'agirait d'un sujet simple pour l'évaluateur agréé que je suis. Naïf, j'ignorais

qu'*a posteriori*, j'allais terminer ma lecture dans la tourmente et la perplexité.

Il m'a d'abord fallu comprendre que le droit de propriété réel n'existe pas naturellement. Selon les grands discours philosophiques et les doctrines des principales religions, les hommes sont avant tout égaux entre eux. La race humaine serait née libre; libre de parcourir la Terre, libre de l'utiliser, libre d'en manger les fruits.

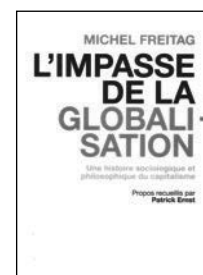
Mais les défis qu'implique la survie ont rapidement conduit à l'adoption d'un mode de vie grégaire de la part des êtres intelligents. Et cette vie commune a mené à une spécialisation des rôles, dont la tradition des hommes chasseurs et des femmes cueilleuses ou celle des gaillards guerriers et des faiblards théistes. La famille a été la première cellule utilisatrice de la Terre.

Puis la territorialité est apparue. La prise de possession de vastes territoires par des regroupements humains est devenue la norme. Les familles ont commencé à vivre en tribus et à partager l'usage et les récoltes d'immenses régions de mieux en mieux délimitées. Cette prise de possession collective des étendues terrestres s'est accompagnée d'une pratique de la terreur et même de la tuerie de tout autre groupe humain prétendant à la même possession.

Ensuite s'en est suivi un phénomène de sédentarisation. La race humaine s'est approprié de vastes espaces cultivables, elle s'est réservée d'immenses lieux de chasse et, pour y garantir sa sécurité, elle s'est dotée des hiérarchies royales, omnipotentes et présumément de consanguinité divine. Les rois sont devenus les gestionnaires attirés des grandes surfaces nationales, lesquelles demeuraient toutefois la propriété communale de toute la population qui l'occupait.

À ce moment-là est apparue la civilisation. L'homme avait pris la possession commune de grands territoires. Il y survivait très bien grâce à une production agroalimentaire ordonnée. Il légitimait ses conquêtes terrestres par l'intervention armée de ses troupes sanguinaires. L'homme était prêt à aller plus loin.

C'est alors que les penseurs grecs ont inventé la démocratie et le droit de propriété individuel. Les Grecs ont désigné le droit de propriété individuel comme étalon de l'exercice du droit de vote. Les propriétaires masculins grecs obtenaient automatiquement le droit de vote en achetant une propriété immobilière dans leur pays. Ils ont écrit les premiers textes légitimant le droit de propriété irrévocable et exclusif d'un lopin de terre par un individu.



# J'AI LU POUR VOUS (SUITE)

Plus tard, les Romains consacreront des milliers de pages de texte à la description légale du droit de propriété réel : *usus* (droit individuel d'acquisition d'un lot du sol et de son usage individuel); *fructus* (droit de le cultiver, de le louer, de le vendre); *abusus* (droit d'en détruire tous les végétaux, droit de le creuser jusqu'au centre de la Terre, droit d'y tuer tous les animaux marchands ou volants, droit d'y interdire l'accès). Toute la civilisation romaine reposera sur le droit de propriété réel où le seul travail considéré comme normal d'un Romain sera l'enrôlement militaire en contrepartie d'une rémunération par l'octroi du droit de propriété d'une terre cultivable. Comme en Grèce, l'attribution du droit de propriété réel s'accompagnera du droit de vote des hommes.

À ce point de mes lectures, j'avais bien compris d'où provenait le concept du droit de propriété individuel pratiqué chez nous. Par la suite, j'ai lu dans *La Ruée vers la terre et le façonnement du monde moderne*<sup>2</sup> comment la pratique de ce droit de propriété a été violemment imposée aux populations autochtones de la Terre entière par les impérialistes blancs d'Europe.

Aujourd'hui, cette façon de faire est perpétuée<sup>3</sup>. L'émergence du droit de propriété réel repose encore fréquemment sur la violence des forces armées. Les exemples les plus modernes étant la récente guerre en Irak et l'invasion de la Crimée.

Pour résumer, « en 1840, Pierre-Joseph Proudhon, né à Besançon, imprimeur et autodidacte, publiait *Qu'est-ce que la propriété ?* et apportait cette réponse à sa question : La propriété c'est le vol »<sup>4</sup>. Aujourd'hui, ces livres me le répètent.

En un mot, selon ces ouvrages, le droit de propriété réel est le droit d'utiliser jusqu'à l'abus une parcelle de terrain identifiée, mais surtout le droit d'empêcher tous les autres humains d'y exercer ce que le propriétaire s'y permet. Et l'exercice de ce droit privé est protégé par la menace constante d'une intervention brutale de la police, des tribunaux et même ultimement de l'armée, comme au Golf d'Oka lors de la Crise de 1990.

Ouf! Avez-vous tout saisi de ce que vous venez de lire? Vous pourriez certainement me répondre à la fois : oui et non. Ces livres sont exactement ainsi : documentés, mais ténébreux. « Sans queue ni tête! » pour reprendre ce qu'aurait dit ma grand-mère même si « ça a du sens! », comme l'aurait répliqué mon grand-père. Le questionnement didactique de ces auteurs est clair et direct : qu'est-ce que le droit de propriété réel? La réponse est toutefois livrée en un texte compliqué, truffé de sous-entendus, alternant grands raisonnements philosophiques et simples préjugés personnels.

Je ne vous en recommande pas vraiment la lecture.

À bon entendeur, salut!

**(L'auteur enseigne l'évaluation municipale.)**

1. GARNSEY, Peter, *Penser la propriété, De l'Antiquité jusqu'à l'ère des révolutions*, Les Belles Lettres, Paris, 2013, 366 pages.
2. WEAVER, John C., *La ruée vers la terre et le façonnement du monde moderne, 1650-1900*, Fides, Montréal, 2006, 531 pages.
3. FREITAG, Michel, *L'Impasse de la globalisation, Une histoire sociologique et philosophique du capitalisme*, Les Éditions Écosociété, Montréal, 2008, 415 pages.
4. BOUCHER, Marie-Pierre (collectif), *La propriété et ses multiples*, Collection Société, Éditions Nota Bene, Montréal, 2011, 282 pages.



## QUAND UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS DÉCIDE DE SE REPRÉSENTER « SEULE » - ATTENTION À VOS REPRÉSENTATIONS

Dans l'affaire **117437 Canada inc. c. Ville de Lévis**, le Tribunal administratif du Québec (« TAQ ») s'est à nouveau prononcé sur la possibilité pour un dirigeant d'une société par actions de représenter celle-ci dans le cadre de la contestation de la valeur au rôle d'un immeuble.

Par Karine Dionne, associée  
chez Stein Monast S.E.N.C.R.L. Avocats

Dans cette affaire, 117437 Canada inc<sup>1</sup>. (« la requérante ») avait d'abord formé une demande de révision, puis, insatisfaite de la réponse de l'évaluateur, un recours devant le TAQ, en utilisant le formulaire conçu pour cette fin.

Dans la lettre accompagnant sa réponse, l'évaluateur avait mentionné, en gras, de « *Ne pas oublier de joindre la procuration (autorisation et/ou résolution) de 117437 Canada inc. vous autorisant à signer ledit document.* »

Le recours de la requérante a été signé par deux personnes qui n'étaient pas avocats, l'un étant actionnaire et administrateur de la requérante et l'autre était son conjoint, à qui l'administrateur avait confié le mandat de s'occuper des relations avec la Ville de Lévis (« la Ville »).

Compte tenu de ce fait, la Ville a déposé une requête en irrecevabilité, demandant le rejet du recours qui aurait été irrégulièrement formé.

Les procureurs de la Ville ont plaidé que l'article 128 de la *Loi sur le Barreau* interdisait qu'un dirigeant représente son entreprise puisque certains actes, dont la rédaction de procédures et la plaidoirie, sont du ressort d'un avocat.

L'article 129 de cette même loi énonce toutefois que l'article 128 ne limite pas le droit des organismes publics ou privés de se faire représenter par leurs dirigeants, sauf au fins de plaidoirie, devant tout organisme exerçant une fonction quasi-judiciaire. Il est acquis qu'une société par actions est un organisme privé et que le TAQ est un organisme exerçant une fonction quasi-judiciaire

<sup>1</sup>2014 QCTAQ 0159, décision rendue le 7 janvier 2014



*La Société d'Analyse  
Immobilière D.M. Inc.*

Conseillers en évaluation immobilière

**Gilles Maillé, E.A.  
Ronald Leblanc, E.A.  
Yvon Pelletier, E.A.**

171, rue Saint-Eustache  
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5

Tél. : (450) 472-9851  
Fax : (450) 472-5930

Certifié ISO-9001:2000

LES ÉVALUATIONS **Cevimec-BTF** Inc.

1273, boul. Wallberg  
Dolbeau-Mistassini (Québec) G8L 1H3  
Téléphone : 418 276-0780  
Télécopieur : 418 276-4096

[www.cevimecbtf.com](http://www.cevimecbtf.com)  
cevimec@cevimec.com

ALMA • DOLBEAU-MISTASSINI • ROBERVAL • SAGUENAY

## ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

Le TAQ a été appelé à se prononcer sur de telles requêtes en irrecevabilité à plus d'une reprise<sup>2</sup>, sans que le résultat ne soit toujours le même, possiblement compte tenu de trames factuelles différentes.

Dans l'affaire *117347 Canada inc.*, le TAQ a confirmé que la jurisprudence majoritaire (et non pas unanime) était à l'effet qu'« *un officier d'une compagnie peut au nom de celle-ci signer et déposer un recours devant le Tribunal [TAQ]* ».

Toutefois, le TAQ prend la peine d'affirmer qu'il ne rend pas une décision de principe ou à portée déclaratoire sur l'application des articles 128 et 129 de la *Loi sur le Barreau* et met beaucoup d'emphasis sur le message transmis par l'évaluateur, comme il l'avait fait dans l'affaire *Auberge des Glacis*<sup>3</sup>, message qui permettait à un contribuable corporatif de comprendre qu'il pouvait être représenté par son dirigeant devant le TAQ.

---

<sup>2</sup>Notamment dans les affaires *Auberge des Glacis*, 2013 QCTAQ 06415, *Chalets village*, 2013 QCTAQ 02458, *Taxi Savaria*, 2010 QCTAQ 01670

---

<sup>3</sup>*Auberge des Glacis*, 2013 QCTAQ 06415

DROIT MUNICIPAL | DROIT DU TRAVAIL | DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

Téléphone : 514 331-5010  
dufresnehebert.ca

Dufresne Hébert Comeau  
A v o c a t s





## L'AFFAIRE *CIMENT ST-LAURENT*: LE TAQ AVAIT LA COMPÉTENCE DE RETENIR COMME DÉTERMINANT LE CRITÈRE DU RÔLE ACTIF DANS LA PRODUCTION INDUSTRIELLE

L'honorable Richard Landry de la Cour du Québec, rendait jugement en appel, le 13 janvier 2014, d'une décision du TAQ ayant conclu que devaient être portés au rôle, des supports d'équipements, escaliers, échelles, passerelles, plates-formes et autres: *Holcim (Canada) inc.*)«*Ciment St-Laurent inc.*» c. *Ville de Laval et als*, 2012 QCTAQ 08152 et CQ 450-80-004726-128.

Patrice Ricard, avocat, Dufresne Hébert Comeau inc.

L'appelante, *Ciment St-Laurent inc.*, devenue *Holcim (Canada) inc.*, plaidait que le critère du rôle actif dans la production industrielle au sens de l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.F.M.), était périmé depuis les nombreuses modifications législatives à cet article.

Tel que le note l'honorable Richard Landry, il faut dire que le critère du rôle actif n'apparaît pas dans le libellé de l'article 65 L.F.M. à toute époque. C'est le BREF (1985 BREF 471) dans l'affaire *Ciment Québec inc. c. Corporation municipale de Saint-Basile Sud*, qui fut le premier à introduire ce critère, cité plus tard par la Cour suprême du Canada dans la même affaire (1993 2 RCS 823). Par la suite, la Cour d'appel du Québec reprenait le critère du rôle actif dans l'affaire *Ville de Sept-Îles c. Aluminerie Alouette inc.* (AZ-99011157) d'avis que celui-ci avait été endossé par la Cour suprême du Canada dans *Ciment Québec*.

L'honorable Richard Landry dans un long jugement étoffé s'attarda aux prétentions de *Holcim* en analysant les différentes versions de l'article 65 L.F.M. ayant été en vigueur depuis les affaires *Ciment Québec* et *Aluminerie Alouette*. Ce faisant, l'honorable Landry faisait suite aux prétentions de l'appelante à l'effet que les modifications auraient fait en sorte que le critère du rôle actif ne pouvait plus s'appuyer sur la version de l'article 65 L.F.M. alors en vigueur dans l'affaire devant lui.

Après une analyse minutieuse des modifications intervenues à l'article 65 L.F.M., la Cour du Québec en vient à la conclusion que celles-ci n'ont pas d'impact dans un sens ou dans l'autre sur l'existence du critère du rôle actif. L'appelante *Holcim* n'arrivera donc pas à convaincre la cour du bien-fondé de sa position à ce sujet.



■ Servitech ■ Servitech Services Conseils ■ Évaluation André Bournival



## ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

Par ailleurs, la Cour du Québec, qui se pencha particulièrement sur la notion d'« accessoire » au sens de l'article 65 L.F.M., indiquait concevoir difficilement qu'un tel accessoire puisse avoir la plupart du temps un rôle actif dans la production industrielle. Pour cette raison, la Cour du Québec est d'avis que le critère du rôle actif ne serait pas conforme à la construction de l'article 65 L.F.M.

Quoi qu'il en soit, la Cour du Québec, consciente de son pouvoir d'intervention limité, selon la norme de la décision raisonnable, n'a pu conclure que la décision du TAQ, dont appel, était déraisonnable pour avoir appliqué ce critère du rôle actif. La Cour du Québec précisait que les jugements de la Cour suprême du Canada et de la Cour d'appel mentionnés ci-devant n'avaient jamais été infirmés et que la décision du TAQ correspondait à l'une des avenues décisionnelles raisonnables.

En droit, le jugement de la Cour du Québec a respecté ainsi la déférence qu'une cour doit avoir envers un tribunal administratif spécialisé. De plus, l'honorable Richard Landry, s'attarda à la règle du *stare decisis* issu de la Common Law. Brièvement, cette règle, aussi appelé la règle du précédent, applicable en droit public ici comme ailleurs au Canada, requiert du décideur que soit suivie la règle de droit énoncée par un tribunal supérieur, à moins de pouvoir faire les distinctions appropriées.

En résumé, l'honorable Richard Landry fut d'avis que les modifications législatives à l'article 65 LFM n'avaient pas entraîné un changement dans le droit, de nature à mettre de côté le critère du rôle actif reconnu par la Cour suprême du Canada et la Cour d'appel du Québec ayant une valeur de précédent devant ainsi être suivi.

#465662

## C'EST UN RENDEZ-VOUS LES 29-30-31 MAI PROCHAIN!

**AEMQ**  
Association des Évaluateurs Municipaux du Québec

**50<sup>e</sup> Congrès**

**LE CONGRÈS ANNUEL DE L'ÀÉMQ**

**VOTRE MEILLEUR INVESTISSEMENT EN FORMATION!**

✓ ÉCHANGES ENRICHISSANTS ✓ SUJETS QUI VOUS INTERPELLENT  
✓ FORMATION RECONNUE\* \*14 heures reconnues par l'OÉAQ pour notre congrès 2013

INSCRIPTION DIRECTEMENT SUR LE SITE INTERNET DE L'ÀÉMQ : [AEMQ.QC.CA](http://AEMQ.QC.CA) VIA LA SECTION **PayPal™**



**ACCÈS DIRECT AU PROGRAMME VIA CE CODE QR**  
OU SUR NOTRE SITE : [HTTP://WWW.AEMQ.QC.CA/CONGRES/CONGRESSISTE2014SMALL.JPG](http://WWW.AEMQ.QC.CA/CONGRES/CONGRESSISTE2014SMALL.JPG)

# NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Extrait du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec tenue le 14 mars 2014 à Drummondville.

Par: Pierre Gosselin  
Secrétaire administratif

Le nouveau Conseil d'administration  
2014-2015 se compose comme suit:



| <b>NOM</b>                      | <b>EMPLOYEUR</b>               | <b>POSTE</b>      |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Marie-Hélène Cadrin É.A.</b> | Jean-Pierre Cadrin & Ass. Inc. | Présidente        |
| <b>Sonya Auclair É.A.</b>       | Ville de Trois-Rivières        | Vice-présidente   |
| <b>Conrad Lalancette É.A.</b>   | Les Éval. Cévimec-BTF Inc.     | Sec-trésorier     |
| <b>Patrice Bellavance É.A.</b>  | Les Estimateurs Prof.          | Administrateur    |
| <b>Alexandra Boivin É.A.</b>    | Ville de Gatineau              | Administrateur    |
| <b>Nancy Brassard É.A.</b>      | M.R.C. de Porneuf              | Administrateur    |
| <b>Bernard Côté É.A.</b>        | Ville de Montréal              | Administrateur    |
| <b>Marcel Filion</b>            | Évimbec Ltée                   | Administrateur    |
| <b>Richard Gagné É.A.</b>       | Ville de Sherbrooke            | Administrateur    |
| <b>Louis Garant É.A.</b>        | Aviso Groupe Conseil           | Administrateur    |
| <b>Stéphane Giroux É.A.</b>     | Le Groupe Servitech            | Administrateur    |
| <b>Martin Houde É.A.</b>        | Ville de Laval                 | Administrateur    |
| <b>Marc Lagueux É.A.</b>        | Les Éval. Cévimec-BTF Inc.     | Administrateur    |
| <b>Éric Racine É.A.</b>         | Ville de Québec                | Administrateur    |
| <b>Régis Savard É.A.</b>        | Ville de Longueuil             | Président sortant |

# CONSEIL D'ADMINISTRATION AÉMQ

## COMITÉS 2014-2015

### COMITÉS

### RESPONSABLES

#### 1. EXÉCUTIF

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Budget</b>            | Présidente, vice-présidente, secrétaire trésorier |
| <b>Dossiers spéciaux</b> | Exécutif et secrétaire administratif              |

#### 2. CONGRÈS 2015

Martin Houde, Président du congrès  
 Patrice Bellavance  
 Alexandra Boivin  
 Nancy Brassard  
 Bernard Côté  
 Éric Racine

#### 3. CONGRÈS 2014

Éric Racine, Président du congrès  
 Louis Garant  
 Stéphane Giroux  
 Marc Lagueux  
 Bernard Côté

#### 4. ACTIVITÉS COURANTES

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Activités spéciales</b>                             | Richard Gagné<br>Marc Lagueux      |
| <b>Recherches et développement</b>                     | Nancy Brassard<br>Alexandra Boivin |
| <b>Journal/publicité/Site Web</b>                      | Pierre Gosselin<br>Martin Houde    |
| <b>Recrutement/admission<br/>inventaire/répertoire</b> | Pierre Gosselin<br>Marcel Fillion  |

#### 5. FORMATION

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Formation continue à l'OEAQ</b> | Patrice Bellavance<br>Régis Savard |
|------------------------------------|------------------------------------|

#### 6. COMITÉS AD HOC

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Formation modernisation</b> | Louis Garant<br>Stéphane Giroux                                    |
| <b>Article 78-79 de la LFM</b> | Régis Savard<br>Louis Garant<br>Marc Lagueux<br>Patrice Bellavance |



# SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES

## EN MATIÈRE DE FISCALITÉ MUNICIPALE

**Date :** 13 décembre 2013

### DÉCISION

Référence neutre : 2013 QCTAQ 12260

[1] Le Tribunal est saisi de deux recours, dont le premier porte sur le rôle triennal 2008-2009-2010 quant à l'unité d'évaluation dont les coordonnées sont les suivantes :

**Dossiers :** SAI-M-200226-1206 / SAI-M-200228-1206

**Devant le juge administratif :**  
JACQUES FORGUES

Matricule : 6269-19-2856  
Unité d'évaluation : [...]  
Rôle d'évaluation contesté : 2008-2009-2010  
Valeur inscrite au rôle :  
Terrain : 28 200 \$  
Bâtiment : 257 000 \$  
Total : 285 200 \$  
Proportion médiane : 100 %  
Facteur comparatif : 1,00  
Valeur uniformisée : 285 200 \$

CHRISTINE VAUDRY

Partie requérante

c.

VILLE DE SAINT-JÉRÔME

Partie intimée

[2] Le deuxième recours porte sur le rôle triennal 2011-2012-2013, pour la même unité d'évaluation :

et

JACQUES BRAZEAU

Partie mise en cause

Matricule : 6269-19-2856  
Unité d'évaluation : [...]  
Rôle d'évaluation contesté : 2011-2012-2013  
Valeur inscrite au rôle :  
Terrain : 42 400 \$  
Bâtiment : 273 600 \$  
Total : 316 000 \$  
Proportion médiane : 100 %  
Facteur comparatif : 1,00  
Valeur uniformisée : 316 000 \$

[3] Précisons dès le départ que les valeurs aux rôles ne sont pas contestées. La seule question en litige est celle de savoir si l'inscription INR (immeuble non résidentiel), doit être radiée des rôles.

[4] Plus précisément, en raison du fait que selon lui, une superficie égale à 26,8 % de la résidence est utilisée à des fins non résidentielles, soit pour un service de garde en milieu familial, l'évaluateur municipal modifie les rôles d'évaluation pour ajouter au regard de l'unité d'évaluation en cause, un code INR, c'est-à-dire, un code d'imposition R-5. Il correspond à la classe 5 décrite à l'article 244.32, paragraphe 7 de la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>1</sup>. Mme Vaudry est insatisfaite des réponses de l'évaluateur municipal à ses demandes de révision administrative, par lesquelles il maintient les inscriptions INR. Elle se pourvoit donc devant le Tribunal et demande que les inscriptions INR soient radiées des rôles.

[5] Six recours, dont ceux de Mme Vaudry, ont fait l'objet d'une enquête commune; les quatre autres portent les numéros suivants : SAI-M-200156-1206 et SAI-M-200158-1206, Mme Martine Tessier, SAI-M-201174-207, Mme Louise Bélanger, SAI-M-200926-1207, Mme Annick Bouthillette.

[6] La preuve révèle que pour l'un et l'autre, il s'agit substantiellement d'une même réalité, bien que des particularités soient spécifiques à chaque résidence, compte tenu notamment de sa grandeur et des facilités qu'elle offre, autant que du nombre d'enfants qu'elle accueille. Les constantes sont par ailleurs nombreuses.

#### La preuve

[7] Les parties conviennent que la preuve est commune; elle doit être considérée globalement sous réserve des caractéristiques particulières qu'elle fait ressortir. Mme Vaudry, comme les autres requérantes, donne une description physique de sa résidence et raconte l'utilisation qui en est faite par sa famille et les enfants qu'elle reçoit à titre de RSG, responsable de service de garde en milieu familial, conformément aux trois avis de renouvellement de reconnaissance lui permettant de recevoir neuf enfants. Ils sont du 29 mars 2007 pour trois ans, du 19 février 2010 pour trois ans et pour la période du 19 février 2013 au 19 février 2016.

#### Mise en contexte

[8] Dans toutes les résidences visées par la preuve commune, la description de l'aménagement des lieux amène à conclure qu'il est fonctionnel pour une résidence dans laquelle vivent quotidiennement de jeunes enfants; des jouets complètent les effets mobiliers; ils s'ajoutent aux meubles meublants dont certains sont destinés aux enfants, ne serait-ce que par leur gabarit.

[9] Il appert aussi que les enfants ne circulent pas seulement aux endroits où sont concentrés les aménagements qui leur sont plus particulièrement adaptés. Au fil du temps, comme ils sont intégrés aux activités quotidiennes d'une famille, heures de repas, de repos, de divertissement, etc., ce qui est une caractéristique essentielle du service de garde en milieu familial et le distingue des différents types de garderie, ils ont accès aux autres pièces de la maison, à l'exclusion de certaines, comme la chambre des maîtres ou des enfants plus âgés, ce qui, à juste titre, protège leur intimité.

- [10] Bref, l'utilisation des lieux fait voir que, tant les jeunes enfants qui bénéficient du service de garde que les adultes, membres de la famille et autres utilisent selon les disponibilités salle de séjour, toilette ou autres. Il n'y a pas d'occupation exclusive.
- [11] À ce stade, le Tribunal tient à préciser, tel que l'affirme l'intimée, que l'évaluateur municipal et la Ville de Saint-Jérôme sont distincts; ils ont des responsabilités différentes et bien définies.
- [12] L'évaluateur est un officier public indépendant de la Ville et du conseil de ville; c'est lui qui a la responsabilité de confectionner le rôle d'évaluation et d'en effectuer la tenue à jour. Les inscriptions INR qui font l'objet de contestation relèvent donc de lui, de lui seul.
- [13] La taxation qui en résulte est effectuée par la Ville au moyen de règlements et résolutions adoptés par le conseil de ville. Le Tribunal n'a pas compétence sur la taxation; il ne peut que maintenir, modifier ou radier une inscription au rôle s'il la juge erronée.
- [14] Dans le contexte des affaires dont le Tribunal doit disposer, l'argument allégué par les requérantes relativement au fait que l'évaluateur aurait commis plusieurs erreurs n'est pas déterminant. Leur importance est toute relative, puisqu'elles ont principalement trait à la description des lieux et à des calculs. Ce constat est d'autant plus vrai que la classe attribuée, 5 dans tous les cas, ne fait pas l'objet de contestation comme telle.
- [15] Quand l'évaluateur municipal est informé de l'émission d'un permis de construction et qu'il constate que les travaux effectués en conformité avec celui-ci influencent la valeur, il doit alors en refléter le résultat dans la valeur inscrite au rôle d'évaluation. La façon dont il s'acquitte de cette responsabilité n'est pas l'objet des recours dont le Tribunal est saisi.
- [16] La situation spécifique à chaque résidence, notamment au regard du type d'occupation, sans être identique, est similaire à celle qui est décrite à la récente décision du Tribunal dans l'affaire *Valois*<sup>2</sup>.

---

2 *Caroline Valois c. Ville de Montréal*, 2013 QCTAQ 07478, rectifié par 2013 QCTAQ 10532.

tout droit avec vous

—

jolicœur  
lacasse  
AVOCATS

jolicoeurlacasse.com

Québec T | 418 | 681 | 7007  
Trois-Rivières T | 819 | 379 | 4331  
Montréal T | 514 | 871 | 2800

[17] Précisons toutefois qu'il s'agit ici de résidences unifamiliales. La requérante y réfère en plaidoirie comme étant un précédent que le Tribunal doit suivre. La Ville n'est toutefois pas d'accord, alléguant notamment les raisons suivantes :

- 1) La décision du Tribunal n'est pas congruente avec le jugement de la Cour du Québec dans l'affaire *Loyer*<sup>3</sup>.
- 2) Cette décision fait un lien inapproprié avec la taxe d'affaires.
- 3) Le système de taxation foncière est différent de celui de la taxe d'affaires.
- 4) La taxe d'affaires vise l'activité en référence au rôle de la valeur locative.
- 5) La taxe qui résulte de l'inscription INR est une taxe foncière imposée sur l'immeuble à partir du rôle d'évaluation foncière

6) Rien n'interdit de « diviser » l'unité d'évaluation, ce que soutient la Ville avec raison. Reste à voir si un service de garde en milieu familial justifie de le faire.

[18] Ceci dit, le Tribunal ne voit pas ce qui le justifierait de ne pas s'inscrire dans le courant jurisprudentiel qui est celui de l'affaire *Valois*<sup>4</sup>. Il fait sienne l'analyse qui y est contenue aux paragraphes 49 à 67.

[19] Le Tribunal ne peut faire fi du contexte où les recours dont il s'agit de disposer sont perçus comme étant des « causes types », ce qu'indique la preuve, notamment le témoignage de Mme Annie Broekaert, présidente de l'Alliance des intervenantes en milieu familial des Laurentides.

[20] Il ne peut non plus ignorer le fait que selon la preuve, plusieurs municipalités et autres instances décisionnelles attendent la décision du Tribunal sur ces recours pour guider leurs actions. Ainsi, il y a lieu, pour éviter de créer des ambiguïtés et pour bien marquer la cohérence du Tribunal dans l'application de la loi, de reproduire ces

<sup>3</sup> M.R.C. de Matawinie c. Loyer, C.Q., Joliette, 705-80-000387-031, 28 avril 2004.

<sup>4</sup>Précité, note 2.

**Nos services  
sont de grande valeur :  
jugez-en!**

**BélangerSauvé**

CONSEIL • NÉGOCIATION • LITIGE

Montréal • Trois-Rivières • Joliette  
[www.belangersauve.com](http://www.belangersauve.com)



## ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

paragrapes qui favorisent une meilleure compréhension de la présente décision :

**244.30.** *Pour l'application de la présente section, les catégories d'immeubles sont:*

«[49] *Le Tribunal doit déterminer si une unité d'évaluation comportant un immeuble résidentiel cesse de faire partie de la catégorie résiduelle pour faire partie de la catégorie des immeubles non résidentiels lorsque son propriétaire ou son locataire y fournit un service de garde en milieu familial. Dans l'hypothèse affirmative, il devra, de plus, établir la classe d'immeubles non résidentiels dont fait partie l'unité d'évaluation.*

*1 celle des immeubles non résidentiels;*

*2 celle des immeubles industriels;*

*3 celle des immeubles de six logements ou plus;*

*4 celle des terrains vagues desservis;*

*4.1 celle des immeubles agricoles;*

*5 celle qui est résiduelle.*

[50] *Les questions auxquelles le Tribunal doit répondre s'inscrivent dans un cadre légal bien précis.*

*La composition de la catégorie des immeubles non résidentiels et de la catégorie résiduelle varie selon les diverses hypothèses quant à l'existence de taux particuliers à d'autres catégories.*

[51] *La Ville s'est prévaluée du régime de la taxe foncière générale à taux variés autorisé par l'article 244.29 LFM:*

*Une unité d'évaluation peut appartenir à plusieurs catégories.*

**244.29.** *Toute municipalité locale peut, conformément aux dispositions de la présente section, fixer pour un exercice financier plusieurs taux de la taxe foncière générale en fonction des catégories auxquelles appartiennent les unités d'évaluation.*

[53] *Le régime des taux variés suppose que la municipalité a choisi d'établir minimalement deux catégories d'immeubles, celle des immeubles non résidentiels et la catégorie résiduelle. Dans ce régime, le taux de taxation de base s'applique à la catégorie résiduelle (article 244.38 LFM) tandis que celui applicable à la catégorie des immeubles non résidentiels doit être égal ou supérieur au taux de base (article 244.39 LFM).*

[52] *Pour l'application de ce régime, une municipalité peut prescrire un taux de taxation particulier pour diverses catégories d'immeubles qu'elle choisit parmi celles prévues à l'article 244.30 LFM:*

[54] *La composition de ces catégories varie selon les catégories auxquelles la municipalité a décidé de prescrire un taux de taxation particulier. Par exemple, si aucun taux spécifique n'est fixé pour les immeubles industriels, ceux-ci font partie de la catégorie des immeubles non résidentiels. Comme autre exemple, si aucun taux n'est fixé pour les immeubles de six logements et plus, ils appartiennent alors à la catégorie résiduelle.*

[55] *Mais peu importe les catégories qu'une municipalité a choisies pour déterminer un taux de taxation foncière générale qui leur est propre, un immeuble résidentiel comportant moins de six logements fait inéluctablement partie de la catégorie résiduelle (articles 244.30 et 244.37).*

[56] *Même s'il s'agit là de dispositions adoptées essentiellement à des fins de taxation, le législateur a choisi de confier aux évaluateurs municipaux le devoir de consigner au rôle d'évaluation foncière les renseignements requis pour permettre l'application du régime. Les deux premiers alinéas de l'article 57.1.1 LFM prévoient en effet ce qui suit:*

**57.1.1.** *Le rôle identifie chaque unité d'évaluation qui appartient au groupe des immeubles non résidentiels prévu à l'article 244.31, indique la classe prévue à l'article 244.32 dont fait partie l'unité et, le cas échéant, indique que celle-ci est visée à l'un ou l'autre des articles 244.51 et 244.52.*

*Le rôle d'une municipalité locale qui adopte une résolution en ce sens identifie chaque unité d'évaluation qui appartient à toute catégorie précisée dans la résolution parmi celles que prévoient les articles 244.34 à 244.36. Si la catégorie prévue à l'article 244.34 est ainsi précisée, le rôle indique, le cas échéant, que l'unité fait partie de l'une ou l'autre des classes prévues à l'article 244.54.*

[57] *Conséquemment, c'est aussi à l'évaluateur municipal qu'il incombe, en cours de rôle, de tenir à jour les mentions requises pour l'application du régime :*

**174.** *L'évaluateur modifie le rôle d'évaluation foncière pour:*

(...)

*13.1.1° eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention indûment omise ou supprimer une mention indûment inscrite et, dans la mesure où le rôle doit contenir des renseignements à ce sujet, tenir compte du fait qu'une unité d'évaluation:*

(...)

[58] *C'est sur la base de ce paragraphe de l'article 174 LFM que le certificat n° 50-10-F303488 pour modifier le rôle quadriennal 2007, et le certificat n° 50-11-F066323 pour modifier le rôle triennal 2011, ont été émis pour inscrire l'unité dans la catégorie des immeubles non résidentiels, classe 5.*

## ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

[59] Apparaît ici la notion de classe. Comme une unité d'évaluation peut appartenir à plusieurs catégories, la catégorie des immeubles non résidentiels est divisée en 12 classes établies selon le pourcentage que représente la valeur imposable des immeubles non résidentiels par rapport à la valeur imposable totale de l'unité d'évaluation. Ces classes sont énumérées au premier alinéa de l'article 244.32 :

**244.32.** Chaque unité d'évaluation appartenant au groupe prévu à l'article 244.31 fait partie de l'une ou l'autre des classes suivantes, selon le pourcentage que représente, par rapport à la valeur imposable totale de l'unité, la valeur imposable de l'ensemble des immeubles non résidentiels compris dans l'unité :

1° classe 1A: moins de 0,5%;

2° classe 1B: 0,5% ou plus et moins de 1%;

3° classe 1C: 1% ou plus et moins de 2%;

4° classe 2: 2% ou plus et moins de 4%;

5° classe 3: 4% ou plus et moins de 8%;

6° classe 4: 8% ou plus et moins de 15%;

7° classe 5: 15% ou plus et moins de 30%;

8° classe 6: 30% ou plus et moins de 50%;

9° classe 7: 50% ou plus et moins de 70%;

10° classe 8: 70% ou plus et moins de 95%;

11° classe 9: 95% ou plus et moins de 100%;

12° classe 10: 100%.

[60] L'établissement de la classe de l'unité d'évaluation permettra aux autorités taxatrices de la municipalité de déterminer quel pourcentage de chacun des taux de taxation pertinents doit être appliqué<sup>11</sup>.

[61] Il est intéressant de constater la définition qu'apporte le deuxième alinéa de l'article 244.32 LFM à l'expression « immeuble non résidentiel » :

1° « immeuble non résidentiel » : tout tel immeuble, autre que celui qui est compris dans une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14), et tout immeuble résidentiel visé au premier alinéa de l'article 244.31;

(Soulignements du Tribunal)

[62] L'on note, dans un premier temps, qu'en employant l'expression « tout tel immeuble », le législateur se garde bien de référer à l'utilisation qui est faite de l'immeuble, et pour cause. Les catégories d'immeubles, dont celle des immeubles non résidentiels, existent aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale<sup>12</sup>. Or, par définition, une telle taxe est imposée sur un immeuble sans

égard à son utilisation. La définition contenue à l'article 1 LFM le précise expressément:

«*taxe foncière*»: une taxe ou une surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'immeuble, à l'égard de celui-ci;

(Soulignement du Tribunal)

[63] Cela distingue donc la taxe foncière, imposée sur ou à l'égard d'un immeuble, de la taxe d'affaires qui, elle, est une taxe dite personnelle parce qu'elle est imposée sur une personne en raison de son exercice d'«*une activité économique ou administrative en matière de finance, de commerce, d'industrie ou de services, un métier, un art, une profession ou toute autre activité constituant un moyen de profit, de gain ou d'existence*»<sup>13</sup>. C'est pourquoi le Tribunal accorde peu de pertinence à la jurisprudence concernant l'inscription au rôle de la valeur locative d'une pièce d'un logement ou d'une habitation que son occupant utilise à des fins autres que strictement résidentielles.

[64] Dans un deuxième temps, l'on note que le législateur a explicitement prévu que certains immeubles, malgré leur caractère éminemment résidentiel, devaient faire partie de la catégorie des immeubles non résidentiels en raison des activités qui y sont exercées. Il en est ainsi des gîtes et des résidences de tourisme, au sens du

Règlement sur les établissements d'hébergement touristique<sup>14</sup>, puisque leurs exploitants doivent détenir une attestation de classification en vertu la Loi sur les établissements d'hébergement touristique<sup>15</sup>. Le premier alinéa de l'article 244.31 LFM prévoit en effet ce qui suit:

**244.31.** Aux fins de déterminer la composition de la catégorie des immeubles non résidentiels, on tient compte du groupe comprenant les unités d'évaluation qui comportent un immeuble non résidentiel ou un immeuble résidentiel dont l'exploitant doit être le titulaire d'une attestation de classification délivrée en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (chapitre E-14.2) à l'égard d'un établissement autre qu'un établissement de pourvoirie.

[65] Le Tribunal souligne une cohérence certaine entre l'assujettissement des immeubles ainsi exploités, dans le régime de la taxation foncière à taux variés, au fardeau fiscal plus lourd imposé sur les immeubles non résidentiels et l'imposition de la taxe d'affaires explicitement prévue, dans le régime de la taxe d'affaires, en raison de ces activités au paragraphe 13° de l'article 236 LFM.

[66] Or, le législateur n'a pas édicté que les activités inhérentes à un service de garde en milieu familial faisaient de l'immeuble éminemment résidentiel dans lequel elles sont exercées un immeuble non résidentiel comme il l'a fait à l'égard des établissements d'hébergement touristique.

[67] Le Tribunal est d'avis que ce sont d'abord les caractéristiques physiques et la vocation d'un immeuble qui permettent de déterminer s'il s'agit d'un immeuble résidentiel ou non résidentiel. Cela ne signifie pas qu'il ne faille aucunement tenir compte de l'utilisation d'un immeuble puisqu'une utilisation de tout ou partie d'un immeuble peut en révéler la vocation ou le changement de vocation.

<sup>11</sup> Article 244.53 LFM.

<sup>12</sup> Article 244.29 LFM.

<sup>13</sup> Article 232 LFM.

<sup>14</sup> R.R.Q., c. E-14.2, r. 1.

<sup>15</sup> L.R.Q., c. E-14.2.

**[Transcription conforme avec soulignements ajoutés]**

[21] Les paragraphes 78 à 86 sont tout aussi pertinents pour motiver adéquatement la présente décision; ils méritent également d'être cités comme en faisant partie:

« [78] À moins, bien sûr, que l'on estime que dans un immeuble résidentiel servant effectivement de résidence, des espaces occupés à des fins de prestation de services de garde en milieu familial font de cet immeuble un immeuble non résidentiel dont il convient de déterminer la classe de mixité. C'est ce que suggère la partie intimée. C'est une thèse à laquelle le Tribunal n'est pas disposé à adhérer. Voici pourquoi.

[79] Le Tribunal a pris connaissance de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance<sup>18</sup>, la « LSGEE », et du Règlement sur les services de garde éducatifs à l'enfance<sup>19</sup>, le « Règlement ».

[80] Selon une lecture a contrario de l'article 6 LSGEE, la garde de six enfants ou moins ne requiert aucun permis ou reconnaissance :

6. Nul ne peut, par lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers, offrir ou fournir des services de garde à plus de six enfants s'il n'est titulaire d'un permis de centre de la petite enfance ou de garderie ou s'il n'est reconnu à titre de responsable d'un service de garde en milieu familial par un bureau coordonnateur de la garde en milieu familial agréé.

[81] Il appert de la LSGEE et du Règlement qu'il est de l'essence même d'un service de garde en milieu familial qu'il soit prodigué dans un immeuble résidentiel. La lecture de quelques dispositions législatives et réglementaires nous en convainc<sup>20</sup>.

Articles de la LSGEE:

52. Peut être reconnue à titre de responsable d'un service de garde en milieu familial par un bureau coordonnateur suivant les conditions et modalités déterminées par règlement, la personne physique, travailleuse autonome, agissant à son propre compte qui, contre rémunération, fournit dans une résidence privée des services de garde aux parents avec qui elle contracte et qui reçoit, selon le cas:

1° au plus six enfants parmi lesquels au plus deux sont âgés de moins de 18 mois, en incluant ses enfants de moins de neuf ans et les enfants de moins de neuf ans qui habitent ordinairement avec elle et qui sont présents pendant la prestation des services;

2° au plus six enfants parmi lesquels au plus quatre sont âgés de moins de 18 mois, si elle est assistée d'une autre personne adulte et en incluant leurs enfants de moins de neuf ans et les enfants de moins de neuf ans qui habitent ordinairement avec elles et qui sont présents pendant la prestation des services.

53. Doit être reconnue à titre de responsable d'un service de garde en milieu familial par un bureau coordonnateur de la manière déterminée par règlement et être assistée d'une autre personne adulte, la personne physique, autre qu'un titulaire de permis de garderie, travailleuse autonome, agissant à son propre compte qui, contre rémunération, fournit dans une résidence privée des services de garde aux parents avec qui elle contracte et qui reçoit au moins sept mais au plus neuf enfants.

Cette personne ne peut recevoir plus de quatre enfants qui sont âgés de moins de 18 mois et elle doit, pour les fins du calcul du nombre d'enfants reçus, inclure ses enfants et ceux de la personne qui l'assiste s'ils sont âgés de moins de neuf ans ainsi que les enfants de moins de neuf ans qui habitent ordinairement avec elles et qui sont présents pendant la prestation des services.

Articles du Règlement:

3. La personne qui demande une reconnaissance à titre de responsable d'un service de garde en milieu familial doit faire en sorte que soit effectuée à son égard et à l'égard de chacune des personnes majeures vivant dans la résidence privée où sont fournis les services de garde, une vérification des renseignements nécessaires à l'établissement d'un empêchement et que soit remise au bureau coordonnateur, pour chacune, une attestation d'absence d'empêchement ou, à défaut, après en avoir pris connaissance et si elle maintient sa demande, une déclaration de renseignements pouvant révéler un empêchement, afin qu'il en apprécie le contenu.
5. Les dispositions du premier alinéa de l'article 4 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à la personne qui assiste une personne responsable d'un service de garde en milieu familial, à sa remplaçante occasionnelle, à une stagiaire ou à une bénévole qui se retrouve régulièrement dans la résidence où sont rendus les services de garde.

Avant leur entrée en fonction, ces personnes doivent consentir par écrit à la vérification des renseignements nécessaires à l'établissement d'un empêchement. Elles doivent aussi consentir à la communication de l'attestation d'absence d'empêchement à la personne qui demande une reconnaissance à titre de responsable d'un service de garde en milieu familial et au bureau coordonnateur ou soumettre à leur appréciation, après en avoir

*pris connaissance et si elles maintiennent leurs candidatures, la déclaration de renseignements pouvant révéler un empêchement.*

**SECTION II**  
**RECONNAISSANCE D'UNE**  
**PERSONNE À TITRE DE**  
**PERSONNE RESPONSABLE**  
**D'UN SERVICE DE GARDE EN**  
**MILIEU FAMILIAL**

**51.** *Pour obtenir une reconnaissance, une personne physique doit satisfaire aux conditions suivantes:*

(...)

*6° disposer, dans la résidence privée où elle entend fournir les services de garde, de l'espace suffisant eu égard au nombre et à l'âge des enfants reçus;*

(...)

**53.** *Un bureau coordonnateur ne peut reconnaître une personne comme responsable d'un service de garde en milieu familial sans, au préalable, avoir eu une entrevue avec cette personne, avec chaque personne âgée de plus de 14 ans qui réside dans la résidence où elle entend fournir les services de garde et, le cas échéant, avec la personne adulte qui l'assiste.*

*Il doit, de plus, visiter la résidence où seront fournis les services de garde.*

*Cette visite et ces entrevues doivent faire l'objet d'un rapport.*

**55.** *Un bureau coordonnateur peut refuser d'accorder une reconnaissance si la personne qui la demande, une personne majeure vivant dans la résidence où seront fournis les services de garde, la personne qui doit l'assister ou la remplaçante occasionnelle le cas échéant, est l'objet d'un empêchement.*

**60.** *Une personne physique doit, pour obtenir sa reconnaissance, soumettre au bureau coordonnateur agréé pour le territoire où est située la résidence où elle entend fournir les services de garde, une demande écrite accompagnée des documents et renseignements suivants:*

(...)

*6° l'adresse de la résidence où elle entend fournir les services de garde;*

(...)

**62.** *L'avis d'acceptation doit contenir les renseignements suivants:*

(...)

*3° l'adresse de la résidence où seront fournis les services de garde.*

(...)

**86.** *Le bureau coordonnateur doit effectuer annuellement 3 visites à l'improviste de la résidence où sont fournis les services de garde pendant leur prestation, afin de s'assurer du respect de la Loi et des*

## ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

règlements, notamment du respect des conditions de la reconnaissance.

(...)

(Soulignements du Tribunal)

[82] Il serait pour le moins dichotomique de décider que tout ou une partie d'un immeuble résidentiel perd sa qualité d'immeuble résidentiel en raison de l'exercice en son sein d'activités qui doivent légalement être exercées dans une résidence. C'est, curieusement, ce que suggère la partie intimée.

[83] Contrairement aux centres de la petite enfance et aux garderies généralement implantés dans des locaux commerciaux, un service de garde en milieu familial doit être exploité dans une résidence.

[84] Pareillement aux centres de la petite enfance et aux garderies, un service de garde en milieu familial dispose du mobilier adéquat pour les jeunes enfants et il est heureux qu'il en soit ainsi. Mais ni ce mobilier ni l'installation de crochets à basse hauteur pour permettre aux enfants de suspendre leurs manteaux ou autres effets personnels non plus d'ailleurs que la présence de barrières de sécurité entre les pièces d'une maison ne sont des éléments de nature à modifier le caractère et la vocation purement résidentiels d'un logement.

[85] Le Tribunal partage les commentaires suivants formulés dans la décision Bilodeau<sup>21</sup> :

« [19] Reste à déterminer si la superficie de 520 pieds carrés située au sous-sol de l'immeuble, et telle qu'établie par l'évaluateur

municipal, a perdu sa nature ou son caractère résidentiel, du fait que les requérants l'utilisent pour la garde d'enfants d'une façon non continue et non exclusive.

[20] En premier lieu, regardons ce que dit la loi. L'article 1 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.F.M.) définit comme suit une taxe foncière :

« 1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

[...]

« **taxe foncière** » : une taxe ou une surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'immeuble, à l'égard de celui-ci;

[...]

[21] De toute évidence, en employant les mots « indépendamment de l'usage qui est fait de l'immeuble », le législateur a voulu que cette taxe soit imposée en fonction de la nature même de l'immeuble et non selon les activités qui y sont exercées, puisque dès lors cette taxe deviendrait une taxe personnelle de la nature de la taxe d'affaires imposée à l'encontre d'une valeur locative.

[22] Le Tribunal en déduit donc qu'il faut se pencher surtout sur les caractéristiques particulières qui auraient pu transformer cette partie d'immeuble résidentiel en



- une partie d'immeuble à vocation non résidentielle, indépendamment de l'activité qui y est exercée.*
- [23] *Ainsi est-ce que les qualités physiques de cette partie d'immeuble résidentiel ont été suffisamment modifiées pour qu'elle devienne non résidentielle? Le Tribunal ne le croit pas. Du moins, la preuve ne l'a pas démontré. »*
- [86] *En somme, le Tribunal est d'avis qu'un service de garde en milieu familial ne doit pas être assimilé à une garderie ou à un centre de la petite enfance puisque contrairement à ces derniers, il doit être fourni dans un immeuble résidentiel. Partant, il ne saurait être question de faire perdre à une unité d'évaluation foncière son statut d'immeuble résidentiel en raison de l'exercice, dans cet immeuble, des activités d'un service de garde en milieu familial et de la présence du mobilier adéquat et requis à cette fin.*
- [22] Les articles 51, 53, 55, 60, 62 et 86 du *Règlement sur les services de garde éducatifs à l'enfance*<sup>5</sup> sont particulièrement pertinents.
- [23] Comment croire à la lecture de la loi et de la réglementation, que le fait d'utiliser une résidence pour qu'une responsable de garde en milieu familial y accueille des enfants qui y habitent quotidiennement pour y vivre en famille, puisse lui faire perdre son caractère résidentiel? Serait-ce parce qu'on la rend fonctionnelle pour les enfants qui y vivent?
- [24] Tel que déjà mentionné, la Ville soutient que le Tribunal ne devrait pas suivre sa décision dans *Valois*<sup>6</sup>, notamment parce qu'elle ne considère pas comme il se doit le jugement de la Cour du Québec dans l'affaire *Loyer*<sup>7</sup>.
- [25] Le Tribunal n'en est pas convaincu; voici pourquoi.
- [26] Le paragraphe 52 de ce jugement est porté spécifiquement à l'attention du Tribunal pour appuyer le fait qu'une partie des résidences, dont celle de Mme Vaudry, doit être qualifiée de non résidentielle. Il convainc plutôt du contraire sur la base des faits.
- [27] Reproduisons ce paragraphe :

<sup>18</sup> L.R.Q., c. S-4.1.1.

<sup>19</sup> R.R.Q., c. S-4.1.1, r.2.

<sup>20</sup> Les articles ci-après reproduits ne constituent pas l'inventaire complet des dispositions où la notion de résidence est impliquée.

<sup>21</sup> *Bilodeau c. Longueuil, T.A.Q., n° SAI-M-072882-0112, le 5 décembre 2002.*

**[Transcription conforme]**

« 52 D'autre part, le T.A.Q. définit l'immeuble non résidentiel comme celui dont la « vocation fondamentale » est autre que celle de servir de résidence. Les membres ne précisent pas la source de cette interprétation. L'appelante reconnaît que la Cour d'appel a employé tel concept dans l'affaire *Vigi santé*, précitée, mais qu'il est inapplicable en l'espèce, puisque la Cour d'appel était saisie d'une demande d'exemption totale à une taxe. La présente situation se rapprocherait davantage de celle à la base de la décision *Gestion*

<sup>5</sup> R.R.Q., chapitre S-4.1.1, r.2.

<sup>6</sup> Précité, note 2.

<sup>7</sup> Précité, note 3.

*immobilière Louvon, précitée, où on a plutôt retenu la notion d'« utilisation principale » qui, au lieu de considérer un immeuble uniquement dans son ensemble, permet plutôt de considérer chaque partie d'immeuble selon la preuve d'utilisation. À titre d'exemple, dans un cas comme celui sous étude, l'utilisation de la partie servant au travail de l'intimé n'aurait pas été considérée principale si la preuve avait révélé que sa fille, étudiante, utilisait principalement l'équipement de bureau pour ses études, conférant une utilisation secondaire ou négligeable par l'intimé. Au contraire, la preuve démontre que la partie de l'immeuble, telle que mesurée, servait principalement de bureau d'affaires. La définition retenue par le T.A.Q. était donc erronée. »*

**[Transcription conforme]**

[28] À la simple lecture, on constate qu'il s'agit d'un espace, d'une partie ou d'une pièce d'une résidence qui est utilisée principalement « comme bureau d'affaires ». Ici, nous sommes en présence d'une utilisation à une fin d'habitation. Les enfants habitent la résidence où ils bénéficient d'un service de garde; on peut facilement croire que pour eux, elle prend l'allure d'une résidence secondaire.

[29] Ils ne sont pas les seuls habitants, car on peut résumer leur occupation à une cinquantaine d'heures par semaine (± 10 heures par jour pendant 5 jours) par exemple, et même pendant ce temps, ils n'ont pas l'exclusivité des lieux.

[30] Le Tribunal ne croit pas que le fait de considérer une résidence comme un immeuble d'habitation consiste à « élaborer la définition qui convient », ce que reproche la Cour dans l'affaire *Loyer*<sup>8</sup>. En effet, au sens ordinaire des mots, une résidence est un endroit où demeurer; c'est ce que font

les enfants dans ces résidences qui les accueillent au quotidien.

[31] De ce fait, radier des rôles d'évaluation, l'inscription INR est non seulement compatible avec les enseignements des tribunaux dans les affaires *Vigi Santé*<sup>9</sup>, *Louvon*<sup>10</sup> et *Trimatas*<sup>11</sup>, mais c'est s'y conformer car c'est respecter l'essentiel de ces jugements. Les paragraphes 59 à 62 du jugement dans *Trimatas*, auxquels la ville réfère, l'illustrent :

« 59 La Cour du Québec a plutôt analysé la décision du TAQ comme si le critère d'intervention à titre d'instance d'appel était celui de la décision correcte. Si la norme applicable avait été celle de la décision correcte, la Cour du Québec aurait pu évaluer la preuve différemment et conclure comme elle l'a fait. À partir du moment où la norme retenue était celle de la décision raisonnable, la Cour du Québec ne pouvait intervenir que si son analyse avait démontré que les conclusions du TAQ étaient déraisonnables. La situation factuelle de l'occupation et de l'utilisation des immeubles ayant été analysée par le TAQ, la Cour du Québec, en l'absence d'une erreur manifeste et dominante à ce sujet, se devait de la considérer raisonnablement établie.

60 Après avoir reconnu que la distinction entre les parties résidentielles et celles non résidentielles peut, dans une certaine mesure, s'avérer arbitraire malgré que la preuve offerte soit de qualité, la Cour du Québec prend pour acquis qu'un CHSLD comprend un volet résidentiel et qu'il

9 *Vigi Santé Ltée c. Ville de Montréal, C.A.*, Montréal, 500-09-003363-967, 2 février 1999.

10 *Gestion immobilière Louvon inc. c. Ville de Laval*, TAQ-SAI-M-033570-9811et SAI-M-033572-9504, 27 juin 2002.

11 *Ville de Laval c. Cour du Québec intimée, Trimatas et autres, C.S.*, Laval, 540-17-001239-036 et 540-17-0012358-044, 13 avril 2005.

8 Précité, note 3.

*n'est pas impossible de départager les parties résidentielles des parties non résidentielles. Cela revient à dire que le TAQ, selon la Cour du Québec, a tiré une conclusion de fait erronée ou a mal évalué la situation.*

- 61 À cet égard, le tribunal est d'avis que l'utilisation et l'occupation des immeubles sont d'abord et avant tout des sujets qui visent un état de fait où chaque situation peut devenir unique. Le TAQ n'a manifestement pas omis d'examiner la preuve relative à la vocation et à l'occupation de l'immeuble; bien au contraire, il s'est même rendu sur place afin de voir et les lieux et les personnes qui s'y trouvent. C'est en fonction de l'ensemble de cette preuve que le TAQ devait interpréter la L.F.M.

- 62 *Peu importe que les dispositions des articles 244.11 et 244.33 qui s'appliquent ici aient ou non besoin de l'article 2 de la L.F.M. pour ne viser qu'une partie, encore faudrait-il que ces immeubles aient une vocation résidentielle. Ce qui n'est pas le cas puisque, selon le TAQ, toute partie d'immeuble qui sert à résider se confond avec les parties qui servent à dispenser des soins, procurer de l'assistance et assurer une surveillance.»*

**[Transcription conforme]**


- [32] Quant à la référence à l'affaire *Lambert*<sup>12</sup>, elle ne s'intéresse pas à une situation qui se compare à celle des services de garde en milieu familial; il s'agit d'un centre de réadaptation locataire dans un immeuble dont la Cour conclut que le propriétaire ne peut pas bénéficier de l'exemption prévue à l'article 204, paragraphe 14 LFM.

- [33] Même en prenant pour acquis que des locaux distincts situés dans un même bâtiment puissent être soumis à des régimes de taxation distincts, ces jugements enseignent de considérer la situation factuelle et la vocation des résidences.

- [34] Ici, elles sont destinées à l'être et sont totalement occupées à une fin d'habitation tant par les enfants gardés que par la famille. D'ailleurs, selon la preuve, le nombre d'enfants mentionné dans les avis de renouvellement de reconnaissance prend en considération ceux de la responsable du service de garde en milieu familial, le cas échéant.

- [35] En fait, comme le soulignent les requérantes en plaidoirie, les jugements auxquels se réfèrent la ville pour appuyer sa prétention n'ont rien de commun avec les présentes affaires; ils traitent de situations où le bâtiment est totalement ou pour partie utilisé à une autre fin que de résidence et même d'habitation.

<sup>12</sup> *Lambert c. Ville de Lévis, C.A., Québec, 200-09-004458-037, 14 mai 2004.*




Les Estimateurs professionnels  
Leroux, Beaudry, Picard et associés Inc.  
évaluateurs agréés

**SIÈGE SOCIAL**  
255, boul. Crémazie Est, 9ième étage  
Montréal (Québec) H2M 1M2  
Téléphone (514) 384-4220  
Télécopieur (514) 383-6017

Courriel  
estimprof@lerouxexpert.ca

Site Internet  
www.lerouxexpert.ca

**Bureaux régionaux**  
Beauharnois  
Béancour  
Mascouche  
Saint-Hyacinthe  
Saint-Jean-sur-Richelieu  
Sainte-Julienne  
Vaudreuil-Dorion



**L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE  
UN ART!**

## ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

[36] Même si comme dans les CHSLD, les occupants sont hébergés, ils le sont pour y recevoir des soins. Ce qui n'est pas le cas ici parce que le service de garde est de la nature d'une résidence secondaire pour les enfants à qui on ne fournit rien de plus que ce qu'ils recevraient s'ils habitaient alors à leur résidence principale avec leurs parents. C'est une distinction fondamentale avec la mission des CHSLD. Le rapprochement que la Ville y voit est loin d'être évident pour le Tribunal en rapport avec le service de garde en milieu familial.

[37] Compte tenu de la preuve et du droit, il n'y a pas lieu de conclure à une utilisation non résidentielle de la résidence de Mme Vaudry même pour une partie.

[38] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal :

ACCUEILLE les recours;

RADIE la mention INR eu égard à l'unité d'évaluation comme appartenant au groupe des immeubles non résidentiels, telle qu'inscrite tant pour le rôle 2008-2009-2010 que pour le rôle 2011-2012-2013;

LE TOUT AVEC DÉPENS contre la partie intimée, dont les sommes d'argent exigées pour le dépôt des requêtes introductives des recours devant le Tribunal.

JACQUES FORGUES, j.a.t.a.q.

Bissonnette Fortin Giroux, Me Rhéal E. Fortin — Procureur de la partie requérante  
Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés, Me André Bourgeois — Procureur de la partie intimée  
Bissonnette Fortin Giroux, Me Rhéal E. Fortin — Procureur de la partie mise en cause

## Rapport Évia\*

\* Estimateur de valeur immobilière automatisé

Estimez la valeur marchande  
d'une propriété résidentielle en moins de 2 minutes.

Modèle unique d'évaluation immobilière basé sur  
l'ensemble des transactions  
immobilières, même celles effectuées entre particuliers.

Réseau d'évaluateurs  
à travers le Québec  
pour répondre à tous vos besoins.



Transactions récentes de propriétés comparables au : 3775 rue de Tracy, Trois-Rivières

| Prop.  | Éval.     | Année | Superficie         | Superficie         | Superficie       | Total      |
|--|-----------|-------|--------------------|--------------------|------------------|------------|
| 6768 rue de la Laine, Trois-Rivières à 1,27 km du sujet, vendu le 20/09/2012 | 172425 \$ | 2012  | 140 m <sup>2</sup> | 140 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 284,000 \$ |
| 2765 rue de Tracy, Trois-Rivières à 280 m du sujet, vendu le 17/09/2012      | 172425 \$ | 2012  | 140 m <sup>2</sup> | 140 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 284,000 \$ |
| 3425 rue Malin, Trois-Rivières à 7 km du sujet, vendu le 21/09/2012          | 172425 \$ | 2012  | 140 m <sup>2</sup> | 140 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 284,000 \$ |
| 5885 rue Desrochers, Trois-Rivières à 1,28 km du sujet, vendu le 12/09/2012  | 172425 \$ | 2012  | 140 m <sup>2</sup> | 140 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 284,000 \$ |

evalweb

www.evalweb.ca

Un produit de JLR recherche immobilière

**jlr**  
recherche  
immobilière



## LA PASSION DE L'IMMOBILIER

EXPERTISE EN ÉVALUATION ET SES DOMAINES CONNEXES :

- Évaluation foncière municipale
- Expertise immobilière
- Expropriation
- Géomatique et rénovation cadastrale
- Évaluation sur la scène internationale
- Évaluation de complexes industriels lourds

### Nos bureaux

Asbestos • Baie-Comeau • Berthierville • Joliette •  
Lévis • Québec • Rimouski • Rivière-du-Loup •  
Rouyn-Noranda • Sainte-Adèle • Saint-Léonard •  
Salaberry-de-Valleyfield • Sept-Îles • Thetford Mines •

Evimbec.ca  
1 800 463-2839

**ÉVIMBEC** itée



## DUNTON RAINVILLE

— AVOCATS —

Notre cabinet vous offre l'ensemble des connaissances et du savoir-faire de la plus vaste équipe de professionnels en droit public, municipal et en droit du travail au service des municipalités du Québec afin de vous accompagner quotidiennement dans la recherche de l'efficacité et de l'excellence.

*200 personnes de tête et de cœur avec vous !*

[www.duntonrainville.com](http://www.duntonrainville.com)

LA FORCE D'UNE PASSION



Montréal  
514.866.6743

Laval  
450.686.8683

Longueuil  
450.670.8225

Joliette  
450.759.8800