



# L'Association canadienne de taxe foncière : qui sommes-nous?



# L'Association canadienne de taxe foncière

*« L'Association canadienne de taxe foncière, Inc. est une association d'envergure nationale qui préconise l'échange d'idées et favorise la diffusion d'informations en matière de fiscalité municipale relativement à des immeubles à vocation commerciale et industrielle. »*

- ▶ Association pancanadienne;
- ▶ Fondée en 1967;
- ▶ Échange d'information et d'idées par le biais de publication, de conférences et d'activités de réseautage;



# Qui sont les membres?

- ▶ Propriétaires d'immeubles principalement à vocation commerciale et industrielle;
  - ▶ Gestionnaires d'immeubles et d'impôts fonciers
- ▶ Avocats;
- ▶ Évaluateurs, conseiller en fiscalité municipale;
- ▶ Évaluateurs municipaux;
- ▶ Toutes personnes ayant un intérêt pour les impôts fonciers.



# Qui peut être membre de l'association?

- ▶ Les personnes, associations, firmes et compagnies qui payent des impôts fonciers au Canada;
- ▶ Les personnes ou entités qui ont des parts dans un immeuble au Canada;
- ▶ Les personnes intéressées à promouvoir les buts et objectifs de l'ACTF;
  - ▶ Offrir un lieu d'échange d'information et d'idée dans le domaine de la fiscalité municipale;
  - ▶ Promouvoir l'équité en fiscalité municipale;
  - ▶ Étudier les Lois et les projets de Loi pour émettre des recommandations aux gouvernements;
  - ▶ Exercer toutes autres fonctions en accord avec les objectifs de l'ACTF.



# Bénéfices aux membres de l'ACTF

- ▶ Accès aux conférences informationnelles;
- ▶ Ressources d'informations et publications mensuelles;
  - ▶ Interprétation de la jurisprudence;
  - ▶ Application des méthodes et techniques d'évaluation;
  - ▶ Partage de connaissance en gestion d'impôts fonciers
- ▶ Réseautage entre les membres;



# Revue jurisprudentielle

Me Hugo Beaulieu

Avocat, Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.



# JURISPRUDENCE RÉCENTE EN MATIÈRE DE FISCALITÉ MUNICIPALE

- ▶ *S.e.c. Le Madrid c. St-Léonard-d'Aston (Municipalité de)*, 2016 QCTAQ 05108
- ▶ *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau*, 2017 QCTAQ 06657
- ▶ *Entreprise Indorama Pta Montréal S.E.C. (auparavant Cepsa Chimie Montréal S.E.C.) c. Montréal (Ville)*, 2017 QCTAQ 50580
- ▶ *Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda*, 2017 QCTAQ 07930
- ▶ *Société immobilière IMSO inc. c. Montréal (Ville de)*, 2016 QCCQ 1120
- ▶ *Vidéotron ltée c. Ville de Montréal*, 2017 QCCQ 8483



# S.e.c. Le Madrid c. St-Léonard-d'Aston (Municipalité de), 2016 QCTAQ 05108

## ► FAITS PERTINENTS

- ❑ Unité d'évaluation : halte routière « Madrid 2.0 »
- ❑ Bâtiment occupé par trois locataires : dépanneur Couche-Tard, restaurant McDonald's et comptoir St-Hubert Express (station-service Esso également exploitée sur les lieux)
- ❑ Achat de l'unité d'évaluation en juillet 2011 : 2 056 800\$ (excluant inventaire de 14 000\$)
  - était exploité en tant que restaurant et poste d'essence
- ❑ Démolition en septembre 2011 et construction du nouveau bâtiment
- ❑ Opérations du « Madrid 2.0 » et activités commerciales des locataires débutent en juin 2012
- ❑ Immeuble à revenus inexistant à la date de référence mais, au moment de l'évaluation, entièrement loué et opérationnel depuis peu
- ❑ Évaluation municipale : 7 304 500 \$





*S.e.c. Le Madrid c. St-Léonard-d'Aston  
(Municipalité de), 2016 QCTAQ 05108 (suite)*

► **LITIGE** : choix de la méthode d'évaluation

Méthode du coût : 5 160 000\$  
(requérante - Le Madrid)

VS

Méthode du revenu : 7 645 000\$  
(intimée - Municipalité de St-Léonard-d'Aston)



# *S.e.c. Le Madrid c. St-Léonard-d'Aston (Municipalité de), 2016 QCTAQ 05108 (suite)*

## ► DÉCISION

### □ Méthode du revenu

#### ○ Devrait normalement être choisie

- Bâtiment entièrement loué en vertu d'ententes minimales de 10 ans
- En cas de vente, immeuble serait acquis en fonction de son rendement financier

#### ○ Mais

- Date de référence (1<sup>er</sup> juillet 2010) : deux ans avant l'inauguration du complexe
- Immeuble en opération depuis seulement une semaine au moment de l'évaluation
- Loyers en fonction du pourcentage des ventes de chacun des commerces en place : conclus ultérieurement à la date de référence mais antérieurement au moment de l'évaluation
- Absence d'historique des ventes des locataires au moment de l'évaluation
- Laborieux et aléatoire de se prononcer sur le chiffre d'affaires potentiel des commerçants en place et sur les loyers payables
- Installations immobilières du commerce original (occupé et exploité par le propriétaire occupant) différent de ce qui est aujourd'hui en place

#### ○ Donc, écartée car jugée trop hypothétique



# S.e.c. Le Madrid c. St-Léonard-d'Aston (Municipalité de), 2016 QCTAQ 05108 (suite)

## ► DÉCISION (SUITE)

### □ Méthode du coût

- Doit être privilégiée dans le cas d'immeuble à revenus encore dans la phase d'intégration du marché et qui ne peut être évalué par la méthode du revenu (manque d'informations ou imprécision des données disponibles)

- Étape 1 : estimation de la valeur du terrain comme s'il était vague

Prix de vente du sujet :	2 056 800 \$
Moins ajustement temps (2 %) arrondi à :	(41 200 \$)
Plus ajustements démolition et décontamination :	334 000 \$
Moins ajustements considérations extérieures au terrain :	<u>(334 000 \$)</u>
Valeur à inscrire pour le terrain :	2 015 600 \$

- Étape 2 : coût neuf de remplacement

5 650 000\$ (admission des parties)



# *S.e.c. Le Madrid c. St-Léonard-d'Aston (Municipalité de), 2016 QCTAQ 05108 (suite)*

## ► DÉCISION (SUITE)

### □ Méthode du coût (suite)

#### ○ Étape 3 : Dépréciation globale

N/A : bâtiment neuf

#### ○ Étape 4 : Désuétude

- 10 % (économique) réclamée par la requérante : frais excédents non prévus et concurrents pourraient s'installer dans l'avenir, entraînant une diminution des revenus
- Rejeter
  - coûts réels d'exploitation ne sont pas connus, ni probables, ni prévisibles
  - concurrents ne se sont toujours pas manifestés
  - ne peut pas retenir une vision *a posteriori* – « hindsight »



# *S.e.c. Le Madrid c. St-Léonard-d'Aston (Municipalité de), 2016 QCTAQ 05108 (suite)*

## ► DÉCISION (SUITE)

### □ Méthode du coût (suite)

#### ○ Résultat :

Valeur du terrain :	2 015 600 \$
Coût neuf de remplacement du bâtiment :	5 650 000 \$
Déduction de désuétudes :	<u>0 \$</u>
Valeur totale de l'unité d'évaluation :	7 665 600 \$

## ► CONCLUSION

Valeur obtenue supérieure de 361 100 \$ : aucune intervention car faible écart de 4,9 %

Aucun appel ni aucune révision judiciaire à ce jour



# *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657*

## ► FAITS PERTINENTS

- ❑ Immeuble détenu par la Société québécoise des infrastructures (SQI) et occupé par quatre organismes gouvernementaux, dont le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des Transports (MTQ)
- ❑ MTQ est le principal occupant de l'immeuble et le principal utilisateur du terrain : entreposage de matériel roulant, de voirie et de vrac
- ❑ Quelques dépendances sur le terrain : un dôme à sel, deux mégadômes et un bâtiment secondaire
- ❑ Évaluation municipale : 4 457 400 \$





# *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*

## ► LITIGE

- ❑ Usage le meilleur et le plus profitable
- ❑ Valeur du terrain comme s'il était vague
- ❑ Méthode du coût : coût de reproduction déprécié VS de remplacement des composantes
- ❑ Méthode du revenu

*Société québécoise des infrastructures c. Ville  
de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*



► **DÉCISION** : Usage le meilleur et le plus profitable

Usage actuel des lieux  
(requérante - SQI)

VS

Nature commerciale  
(intimée - Ville de Gatineau)



## *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*

### ► **DÉCISION** : Usage le meilleur et le plus profitable (suite)

- ❑ Examen du voisinage immédiat : zonage équivalant à l'unité d'évaluation et toujours vocation majoritairement industrielle
- ❑ Preuve présentée par l'expert de la Ville ne convient pas d'un réel attrait commercial du site
- ❑ Unité d'évaluation : usage actuellement fait du site

*Société québécoise des infrastructures c. Ville  
de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*



► **DÉCISION** : Valeur du terrain comme s'il était vague

1 160 000\$ - 26\$ par m<sup>2</sup>  
(requérante - SQI)

VS

3 270 000\$ - 73,38\$ par m<sup>2</sup>  
(intimée - Ville de Gatineau)



## *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*

### ► **DÉCISION** : Valeur du terrain comme s'il était vague (suite)

- ❑ Preuve de l'expert de la Ville : rajustement de temps de 3,5 %
- ❑ Estime les analyses des experts comme ayant peu de valeur ou étant peu fiables : analyse statistique (requérante) et méthode du lotissement (intimée)
  - Comparables retenues présentent de grandes différences
- ❑ 1 transaction présentée offre une grande comparabilité de superficie et de localisation avec le présent immeuble
- ❑ Fixe la valeur à 2 674 000 \$ - 60 \$ par m<sup>2</sup>

# *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*



## ► **DÉCISION** : Méthode du coût

- ❑ Coût de remplacement VS de reproduction
  
- ❑ Remplacement
  - permet d'éliminer une certaine forme de la désuétude fonctionnelle liée à la suramélioration ou aux matériaux substitués
  
- ❑ Reproduction
  - devrait être combinée à des appréciations de désuétudes fonctionnelles pour tenir compte des techniques actuelles de construction
  - rajustements pourraient devoir être effectués pour éliminer les suraméliorations
  
- ❑ Préférable d'utiliser coût par le remplacement des composantes



# *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*

## ► **DÉCISION** : Méthode du coût (suite)

coût de remplacement : 2 708 625\$ - 866\$ par m<sup>2</sup>

Valeur excluant le terrain : 1 590 000\$  
(requérante - SQI)

VS

coût de remplacement : 3 189 042\$ - 1 019\$ par m<sup>2</sup>

Valeur excluant le terrain : 1 846 000\$  
(intimée - Ville de Gatineau)



# Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)

## ► DÉCISION : Méthode du coût (suite)

- *Manuel d'évaluation foncière du Québec*
  - élément substitut doit procurer une utilité équivalant
  - techniques de construction et matériaux contemporains établis, même si différents, doivent satisfaire aux mêmes besoins
  - utilité équivalente doit tenir compte de plusieurs aspects du point de vue tant quantitatif que qualitatif
  
- Analyse de plusieurs éléments : composition des murs, électricité, cloisons, plomberie, chauffage, climatisation et ventilation

### □ Résultat

coût de remplacement : 2 929 911 \$ - 936 \$ par m<sup>2</sup>

Valeur excluant le terrain : 1 700 000\$

Valeur incluant le terrain : 4 387 000\$



# Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)

## ► DÉCISION : Méthode du revenu

- ❑ Seul but : corroborer les conclusions obtenues par la méthode du coût
- ❑ Taux de location présentés par l'expert de la Ville sont retenus
- ❑ Revenu net d'exploitation présenté par l'expert de la SQI est retenu (utilise le *Manuel d'évaluation foncière du Québec*) : 232 909 \$
- ❑ Taux global d'actualisation (TGA) du marché de l'expert de la Ville est retenu : 8 %
  - provient de transactions d'immeubles situés à Gatineau
  - à l'exception d'une transaction, ventes portent sur des immeubles en location sans problème particulier donc source fiable d'information
- ❑ Actualisation du revenu net d'exploitation avec ce TGA (exclut valeur d'un terrain excédentaire) : 2 911 000 \$
- ❑ Ratio bâtiment-terrain donne une indication de 20 % pour le marché du secteur, donc superficie excédentaire de terrain est de 26 737 mètres carrés : 1 604 220 \$.
- ❑ Résultat : 4 600 000 \$



# *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 06657 (suite)*

## ► CONCLUSION

	<u>Méthode du coût</u>	<u>Méthode du revenu</u>
Valeur :	4 387 000,00 \$	4 600 000,00 \$

Aucune intervention, car très faible écart entre les résultats de la méthode du coût et celle du revenu avec la valeur inscrite au rôle

Aucun appel ni aucune révision judiciaire à ce jour



# Entreprise Indorama Pta Montréal S.E.C. (auparavant Cepsa Chimie Montréal S.E.C.) c. Montréal (Ville), 2017 QCTAQ 50580

## ▶ FAITS PERTINENTS

- ❑ Processus de conférence préparatoire préalable à l'audience
- ❑ Contestation de l'évaluation d'un complexe pétrochimique

## ▶ LITIGE

- ❑ Interprétation des articles 18.1 à 18.4 de la *Loi sur la fiscalité municipale (LFM)*, relatifs à l'évaluation des immeubles à vocation unique (IVU), obligeant les villes à maintenir la désuétude économique communiquée en vertu de l'article 18.2, selon les contraintes de l'article 18.4





# *Entreprise Indorama Pta Montréal S.E.C. (auparavant Cepsa Chimie Montréal S.E.C.) c. Montréal (Ville), 2017 QCTAQ 50580 (suite)*

## ► **LITIGE (suite)**

### Article 18.4 LFM

À moins que le propriétaire n'ait notifié son désaccord conformément à l'article 18.3, seuls les renseignements communiqués par l'évaluateur conformément à l'article 18.2 doivent être utilisés aux fins de l'établissement de la valeur des constructions qui font partie d'un immeuble à l'égard duquel la méthode d'évaluation prévue par le règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 262 est obligatoire.

Dans le cas où le propriétaire a notifié son désaccord conformément à l'article 18.3, les règles suivantes s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de ces constructions:

- 1° l'évaluateur ne peut établir un coût neuf supérieur à celui qu'il a communiqué ni soustraire un montant inférieur à celui qu'il a indiqué dans la ventilation prévue à l'article 18.2;
- 2° le propriétaire ne peut faire reconnaître un coût neuf inférieur à celui qu'il a communiqué ni un montant supérieur à celui qu'il a indiqué dans sa ventilation.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas si, après la communication prévue à l'article 18.2 et visée au premier alinéa, survient un événement visé au deuxième alinéa de l'article 46.



# *Entreprise Indorama Pta Montréal S.E.C. (auparavant Cepsa Chimie Montréal S.E.C.) c. Montréal (Ville), 2017 QCTAQ 50580 (suite)*

## ► **LITIGE (suite)**

- Indorama : article 18.4 *LFM* crée un plafond pour Ville de Montréal et un plancher pour Indorama
  - Indorama ne peut prétendre à un coût neuf inférieur à celui indiqué dans sa communication, ni à une dépréciation supérieure
  - Ville de Montréal ne peut prétendre à un coût neuf supérieur à celui indiqué dans sa communication, ni à une dépréciation inférieure
  
- Ville de Montréal : dispositions s'appliquent uniquement dans le contexte de la confection du rôle et ne lient pas les parties lors d'un recours devant le TAQ



# *Entreprise Indorama Pta Montréal S.E.C. (auparavant Cepsa Chimie Montréal S.E.C.) c. Montréal (Ville), 2017 QCTAQ 50580 (suite)*

## ► DÉCISION

- ❑ Article 138.5.1 : donne la possibilité au propriétaire de contester la valeur inscrite au rôle directement au TAQ, sans demande de révision préalable, si les parties ne s'entendent pas sur le coût déprécié, à la suite des communications
  
- ❑ Article 18.4 : propriétaire peut faire reconnaître son coût déprécié devant le TAQ
  
- ❑ Article 18.2 : évaluateur ne peut établir un coût déprécié supérieur à celui communiqué, qui constitue la valeur déposée au rôle pour le bâtiment
  
- ❑ Parties ont l'obligation d'effectuer un travail sérieux avant le dépôt du rôle pour établir le coût déprécié des IVU et de les lier aux résultats communiqués, tant pour le dépôt du rôle qu'aux diverses étapes de la contestation de l'évaluation
  
- ❑ Serait contre-productif que les parties puissent en mettre le résultat de côté devant le TAQ et tout remettre en question



# *Entreprise Indorama Pta Montréal S.E.C. (auparavant Cepsa Chimie Montréal S.E.C.) c. Montréal (Ville), 2017 QCTAQ 50580 (suite)*

## ► **DÉCISION (suite)**

- But des communications
  - permettre l'échange d'informations nécessaires pour établir le coût déprécié de l'IVU avant le dépôt du rôle
  - coûts neufs et dépréciations communiquées soient le résultat d'un travail sérieux
  
- Fourchette établie à l'article 18.4 : écart maximal à toutes les étapes
  
- Détermination de la valeur d'un IVU en fonction de la preuve que lui soumettent les parties
  - Doit respecter les limites supérieures et inférieures de la fourchette des coûts et des dépréciations que les parties ont déterminées préalablement au dépôt du rôle
  
- Possibilité de soumettre toute preuve pertinente pour déterminer tant le contenu de l'unité d'évaluation que sa valeur, si à l'intérieur de ce cadre
  
- Certaines erreurs pourront être corrigées, mais d'autres ne le pourront peut-être pas



# *Entreprise Indorama Pta Montréal S.E.C. (auparavant Cepsa Chimie Montréal S.E.C.) c. Montréal (Ville), 2017 QCTAQ 50580 (suite)*

## ► **CONCLUSION**

### □ Évaluateur des Villes

- ne peut établir un coût neuf supérieur à celui communiqué ni soustraire un montant de dépréciation inférieur à celui indiqué dans la ventilation de cette communication transmise en vertu de l'article 18.2

### □ Requérante

- ne peut faire reconnaître un coût neuf inférieur à celui communiqué aux Villes ni soustraire un montant de dépréciation supérieur à celui indiqué dans la ventilation de cette communication transmise en vertu de l'article 18.3

Aucun appel ni aucune révision judiciaire à ce jour



# *Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930*

## ► FAITS PERTINENTS

- ❑ Projet d'hébergement touristique : location d'un chalet
- ❑ Début des activités de l'entreprise en décembre 2015, après la construction du chalet
- ❑ Obtention de l'attestation provisoire de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en août 2016
- ❑ Classification quatre étoiles en janvier 2017
- ❑ Évaluation municipale : 465 000 \$
- ❑ Classe 10 de la catégorie des immeubles non résidentiels inscrite au rôle





# *Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930 (suite)*

## ► **LITIGE** : Contestation de la classe 10 et la valeur

Classe inférieure à 10 : activité touristique déficitaire  
Valeur estimée à 385 000\$ : méthode des ventes  
(requérante - Chalets Lac Kanasuta)

VS

Classe 10 : résidence de tourisme avec projet intégré commercial  
Valeur estimée à 438 000\$ : méthode du coût et méthode des ventes  
(intimée - Ville de Rouyn-Noranda)



# *Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930 (suite)*

## ► DÉCISION

### □ Deux étapes

1. Déterminer le montant qu'aurait déboursé un acquéreur au 1<sup>er</sup> juillet 2014, en fonction d'une utilisation optimale à des fins de tourisme
2. Décider si la classe 10 est adéquate et le cas échéant, quand elle doit être inscrite au rôle, ne possédant pas encore la classification de la CITQ à la date de référence



# Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930 (suite)

## ► DÉCISION (suite)

1. Déterminer le montant qu'aurait déboursé un au 1<sup>er</sup> juillet 2014, en fonction d'une utilisation optimale à des fins de tourisme
  - ❑ Méthode des ventes ne peut être retenue
    - difficulté à trouver des ventes de propriétés comparables
    - rajustements sont trop nombreux
  - ❑ Méthode du revenu ne peut être retenue
    - pas utilisée à des fins touristiques à la date de référence
    - même si désirait l'utiliser, manque taux global d'actualisation adéquat donc impossible de dériver une indication de valeur
  - ❑ Résultat : Méthode du coût est la seule appropriée



# Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930 (suite)

## ► DÉCISION (suite)

### 1. Déterminer le montant qu'aurait déboursé un acquéreur au 1<sup>er</sup> juillet 2014, en fonction d'une utilisation optimale à des fins de tourisme (suite)

#### □ Valeur du terrain : 50 100\$

- Terrain qui était loué du ministère des Ressources naturelles a été acquis pour 50 100\$
- Présomption que le vendeur et l'acheteur ont arrêté un montant représentatif des conditions du marché qui prévalaient à cette date, compte tenu des avantages et désavantages afférents à l'immeuble
- Aucune preuve ne démontre que la vente effectuée ne rencontrait pas les conditions de l'article 43 *LFM*
- Prix de vente constitue une indication privilégiée de sa valeur réelle car rien ne permet de douter que les circonstances de la transaction ne respectent pas les conditions énumérées à l'article 43 *LFM*

#### □ Valeur du chalet : 315 270\$

- Pas réussi à prouver le montant déboursé pour la construction : seule preuve est obtention d'un permis de construction pour 235 000\$ mais ne permet pas de déterminer coût de construction vs profil du constructeur
- Utilisation la meilleure et la plus profitable retenue : fins de tourisme
- Coût de remplacement déprécié : 350 300\$ - facteur économique de 1,25
- Désuétude économique prise en considération : 10 %



# Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930 (suite)

## ► DÉCISION (suite)

2. Décider si la classe 10 est adéquate et le cas échéant, quand elle doit être inscrite au rôle, ne possédant pas encore la classification de la CITQ à la date de référence
  - ❑ Détermination de la classe ne repose pas sur le taux d'occupation
  - ❑ Aucune partie d'un immeuble n'est utilisée à des fins résidentielles : classe 10
  - ❑ Partie utilisée à des fins résidentielles : classe établie par la valeur de la partie non résidentielle divisée par la valeur inscrite au rôle d'évaluation
  - ❑ Chalet utilisé que très sporadiquement à des fins résidentielles
    - très difficile, sinon impossible, d'effectuer un exercice mathématique pour établir le pourcentage occupé à des fins résidentielles vs non résidentielles
  - ❑ Résultat : maintien de la classe 10



# Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930 (suite)

## ► DÉCISION (suite)

2. Décider si la classe 10 est adéquate et le cas échéant, quand elle doit être inscrite au rôle, ne possédant pas encore la classification de la CITQ à la date de référence (suite)
  - ❑ Article 244.31 LFM : un immeuble, résidentiel par sa nature, est non résidentiel dès la détention d'une attestation de classification
  - ❑ Tant que l'attestation n'est pas détenue, immeuble résidentiel ne peut avoir une classification non résidentielle
  - ❑ Début des activités de location en décembre 2015, avant obtention de la classification de la CITQ
  - ❑ Obtention de la classification provisoire de la CITQ en août 2016 et de la classification officielle quatre étoiles vers le 30 janvier 2017
  - ❑ Radiation de la classe 10 du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 janvier 2017



# Chalets Lac Kanasuta c. Ville de Rouyn-Noranda, 2017 QCTAQ 07930 (suite)

## ► CONCLUSION

- DÉTERMINE la valeur réelle de l'unité d'évaluation à 360 370 \$ et FIXE les valeurs suivantes à inscrire au rôle :

Terrain :	45 100 \$
Bâtiment :	<u>315 270 \$</u>
Total :	360 370 \$

- RADIE l'inscription de la classe 10 du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 janvier 2017

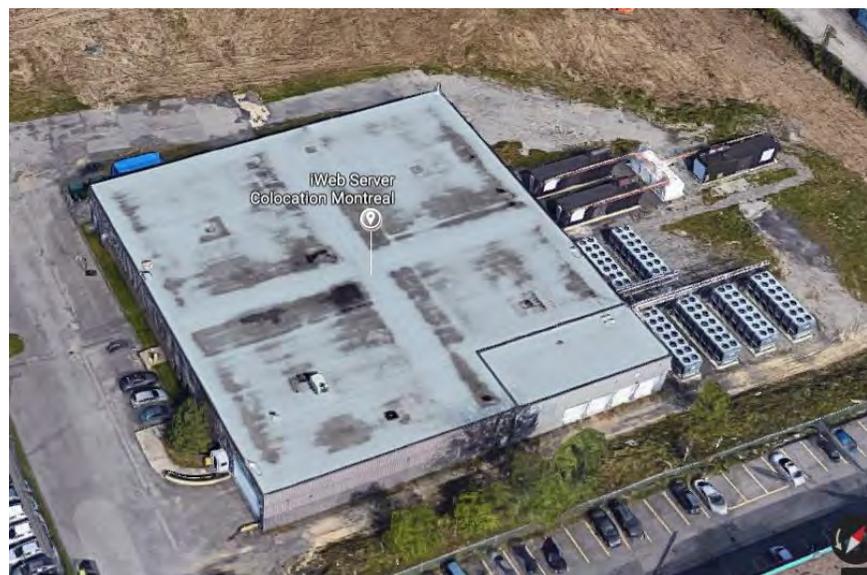
Demande pour permission d'appeler déposée le 31 août 2017 par Ville de Rouyn-Noranda



# *Société immobilière IMSO inc. c. Montréal (Ville de), 2016 QCCQ 1120*

## ► FAITS PERTINENTS

- ❑ Immeuble : commerce d'hébergement de serveurs
- ❑ Aménagements et installation d'équipements pour assurer une alimentation stable en électricité et de climatiser adéquatement les salles de serveurs
- ❑ Aménagements et équipements sont matériellement intégrés à l'immeuble et inscrits au rôle d'évaluation
- ❑ Lien intellectuel d'attachement (immeuble au sens de l'article 1 *LFM*) est contesté, mais pas l'inscription





# *Société immobilière IMSO inc. c. Montréal (Ville de), 2016 QCCQ 1120 (suite)*

## ▶ LITIGE DEVANT LE TAQ

- ❑ Question en litige : Est-ce que les équipements, initialement des biens mobiliers, sont devenus immeubles au sens de la *LFM*?
  
- ❑ Décision : Maintien l'inscription au rôle des équipements
  - Présence de planchers suspendus et de plafonds surélevés : démontre la particularité des installations, l'interrelation des différentes composantes et leurs attaches entre elles
  - Équipements ont acquis une assiette fixe et ont été intellectuellement immobilisés
  - Immeuble a les caractéristiques d'une «construction conçue pour une vocation spécifique»
  - Présomption d'attache à demeure n'a pas été repoussée par la locataire



# *Société immobilière IMSO inc. c. Montréal (Ville de), 2016 QCCQ 1120 (suite)*

## ► MOTIFS D'APPEL

- ❑ Preuve non contredite établit que les équipements sont mobiles et ne sont pas physiquement attachés
- ❑ Immeuble est de type entrepôt industriel, ayant déjà servi d'usine de boulons
- ❑ TAQ a donc erré lorsqu'il a « assimilé » le bâtiment à une « construction conçue pour une vocation spécifique »
- ❑ Position contraire aux principes qu'il a retenus dans une autre décision, *Société immobilière Locoshop Angus c. Montréal (Ville de), 2014 QCTAQ 06629*
  - Biens presque identiques et utilisés aux mêmes fins
  - Conclusion : absence d'utilité à l'immeuble et donc absence d'une attache intellectuelle à demeure



# *Société immobilière IMSO inc. c. Montréal (Ville de), 2016 QCCQ 1120 (suite)*

## ► POSITION DE VILLE DE MONTRÉAL

### □ Équipements

- interconnectées, ce qui les rend immobiles
- destinés à demeurer fixes pour une durée indéterminée (même s'il est techniquement possible de les débrancher et de les remplacer en cas de bris)
- attachés à perpétuelle demeure

### □ Immeuble

- se compare à un supermarché ou à un entrepôt frigorifique : équipements installés contribuent à définir la destination de l'immeuble
- a été adapté pour en faire un centre de données : ne pourrait exister en l'absence de ces équipements

### □ Mise en place de salles de serveurs

- Représente un aménagement d'un « bâtiment dans le bâtiment », spécialisé celui-ci
- Spécificités telles que planchers surélevés et plafonds suspendus jouent un rôle actif dans la climatisation
- Planchers surélevés et plafonds suspendus sont au rôle (non contesté) : donne une vocation spécialisée de centre de données



# *Société immobilière IMSO inc. c. Montréal (Ville de), 2016 QCCQ 1120 (suite)*

## ► DÉCISION

- Critères permettant de déterminer la vocation particulière d'un bâtiment
  - caractéristiques physiques qui rendent son utilisation unique ou, à tout le moins, restreinte
  - investissements majeurs et onéreux nécessaires à sa conversion
  - design architectural et composantes structurales visant à répondre aux besoins d'un usage précis
  - immeuble ne se prête pas à d'autres activités, à moins d'y apporter des modifications substantielles dont les coûts seraient sinon prohibitifs ou difficilement justifiables sur le plan économique
  
- Immeuble en cause ne répond pas à ses critères
  - Immeuble n'a jamais été conçu pour servir de lieu d'hébergement de serveurs informatiques
    - travaux de remise aux normes n'ont pas eu pour effet de modifier sa structure pour le rendre à vocation particulière
    - équipements ajoutés, malgré leur interconnectivité, n'ont pas changé la destination de l'immeuble
  - Preuve ne permet pas de conclure qu'il s'agit d'un immeuble à vocation particulière



# *Société immobilière IMSO inc. c. Montréal (Ville de), 2016 QCCQ 1120 (suite)*

## ► CONCLUSION

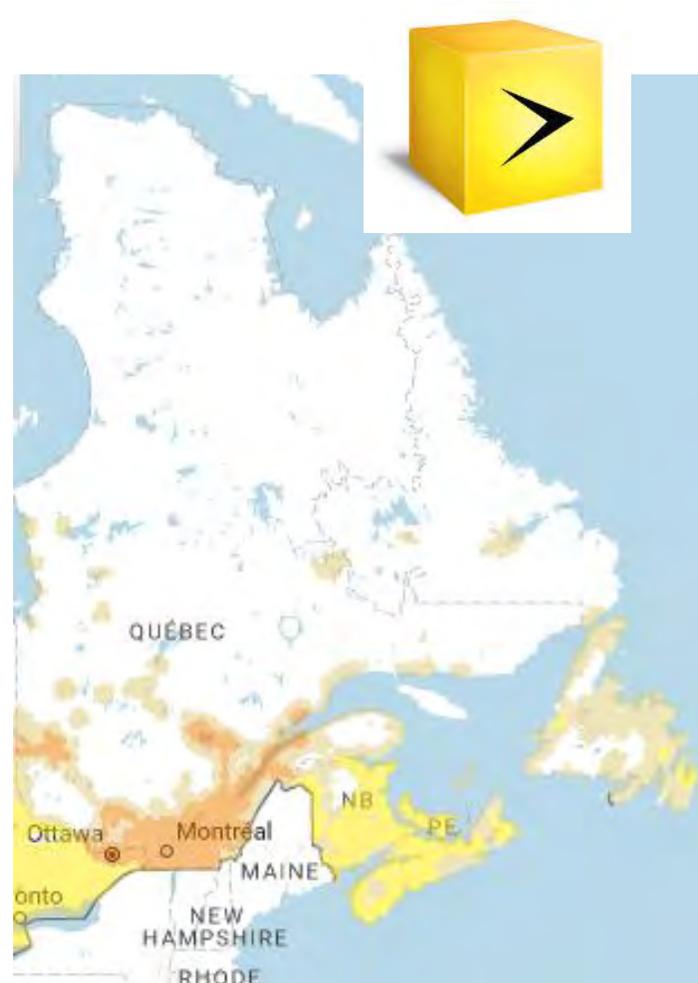
- ❑ TAQ a erré en qualifiant l'immeuble de bâtiment à vocation particulière
- ❑ TAQ aurait dû conclure, comme dans *Société immobilière Locoshop Angus*, que ces biens sont restés meubles et qu'ils ne doivent pas être inscrits au rôle d'évaluation

Demande de pourvoi en contrôle judiciaire déposée le 15 mars 2016 par Ville de Montréal

# Vidéotron ltée c. Ville de Montréal, 2017 QCCQ 8483

## ► FAITS PERTINENTS

- ❑ Mis en service d'un nouveau réseau de téléphonie sans fil (TSF) en septembre 2010
- ❑ Déploiement de plus de 1 200 stations de base (installations et d'équipements de télécommunication)
- ❑ Installations et les équipements inscrits aux rôles de toutes les municipalités dans lesquelles ils se trouvent
- ❑ Évaluateurs municipaux estiment qu'il s'agit d'immeubles au sens de l'article 1 LFM
- ❑ Saisi le TAQ de plus de 150 recours car estime qu'ils n'ont pas perdu leur caractère mobilier
- ❑ Recours mettent en cause 27 municipalités différentes





# Vidéotron ltée c. Ville de Montréal, 2017

## QCCQ 8483 (suite)

### ► LITIGE DEVANT LE TAQ

- ❑ Question en litige : Est-ce que le réseau TSF ainsi que ses installations et équipements constituent des immeubles au sens de la *LFM*?
  
- ❑ Décision : Équipements et installations de TSF constituent des « constructions » au sens des articles 41.1 et 67 *LFM* et des immeubles au sens de l'article 1 *LFM* et 900 du *Code civil du Québec*
  - Chaque composante du réseau est essentielle à son intégrité
  - Chacune devient indissociable à l'« ensemble de l'œuvre »



# Vidéotron ltée c. Ville de Montréal, 2017

## QCCQ 8483 (suite)

### ► MOTIFS D'APPEL

- ❑ TAQ confond les concepts de « construction » et de « composantes »
- ❑ Équipements ne sont pas intégrés ni au sol ni à un bâtiment
- ❑ Inclut des petits équipements légers, tels que des *system modules*, *media converters*, routeurs, etc., qui peuvent facilement être retirés ou déplacés
- ❑ Câbles électriques DC, des câbles RF ou des câbles de fibre optique ne font qu'assurer leur fonctionnement, peuvent être aisément débranchés et ne les maintiennent pas en place
- ❑ Équipements installés dans des édifices ou structures appartenant à des tiers et qui ne sont pas en contact avec le sol
- ❑ Installations et équipements ne doivent pas être portés au rôle
- ❑ Conteste la valeur attribuée, mais débat reporté



# *Vidéotron ltée c. Ville de Montréal, 2017*

## QCCQ 8483 (suite)

### ► POSITION DE VILLE DE MONTRÉAL

- Assemblage de plusieurs composantes solidement attachées les unes aux autres
- Construction des stations de base
  - nécessite des plans de construction, de structure et d'électricité très précis préparés
  - plusieurs employés spécialisés, plusieurs jours de travail et souvent des équipements lourds et forts de type « grue »
- Démantèlement complet d'une station de base
  - Travaux de réparation du toit ou des murs sont nécessaires
  - Travail aussi imposant que la construction d'une nouvelle station de base
  - travail important et complexe, à cause du déplacement ou du remplacement de plusieurs composantes telles les chemins de câbles, les radios, etc.
- Installations et équipements doivent être portés au rôle



# Vidéotron ltée c. Ville de Montréal, 2017

## QCCQ 8483(suite)

### ► DÉCISION

- Notion de « constructions »
  - Peuvent ne pas être des immeubles
  - Doit établir quelles étaient les constructions faisant partie du réseau de TSF et s'assurer qu'elles sont des immeubles
  - En partant de la notion de « réseau » considéré comme un immeuble, TAQ s'épargne cet exercice
    - Si le législateur avait voulu que le réseau soit porté au rôle, il l'aurait écrit
  
- Composantes des stations de base
  - N'adhèrent ni ne sont incorporées à aucun bâtiment
  - Sont mobiles et demeurent complètes et fonctionnelles même si elles sont retirées du réseau (les routeurs, les radios, etc.)
  - Meuble qui n'est d'aucune utilité à l'immeuble auquel il est attaché conserve indubitablement son caractère mobilier
  - Équipement mobilier qui n'est pas attaché à un immeuble et utile à celui-ci ne peut être porté au rôle
  - Interrelation entre plusieurs meubles n'est pas suffisante pour en faire des immeubles



# *Vidéotron ltée c. Ville de Montréal, 2017*

## QCCQ 8483(suite)

### ► CONCLUSION

- ❑ CASSE la décision du TAQ
- ❑ RETOURNE le dossier au TAQ pour qu'il détermine quelles sont les constructions faisant partie du réseau de TSF devant être inscrites au rôle foncier, le cas échéant

Demande de pourvoi en contrôle judiciaire déposée le 29 août 2017 par Ville de Montréal



# L'accès à l'information

Marc-Alexandre Beauchesne

Conseiller, fiscalité immobilière et audits de baux, AEC SYMMAF inc.

# Qui fait quoi?



MAMOT (Ministère Affaires municipales et de l'Occupation du territoire)

- Organisation des travaux
- Lois et règlements
- Fonctions du rôle d'évaluation
- Responsabilités des trois intervenants
  - Organisme municipal responsable de l'évaluation
  - L'évaluateur
  - Le greffier



## Qui fait quoi? (suite)

- ▶ Les municipalités (et OMRÉ)
  - ▶ Dresser les rôles d'évaluation foncière, en conformité avec la législation et les règlements qui s'y appliquent;
  - ▶ Tenir à jour les rôles d'évaluation, selon les situations prévues par la Loi;
  - ▶ Justifier le contenu du rôle d'évaluation auprès de leurs contribuables lors d'une demande de révision et, le cas échéant, devant les tribunaux appelés à trancher certains litiges.



# Trois fonctions officielles du rôle d'évaluation

- ▶ Indiquer tous les renseignements exigés aux fins de la taxation
- ▶ Assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements (LFM, art. 73 et 124)
- ▶ Permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables (LFM, art. 73)

*MAMOT: « il apparaît légitime que tout contribuable dont la propriété est inscrite au rôle puisse consulter les renseignements qui s'y rapportent et prendre connaissance de ceux relatifs à d'autres propriétés situées dans la même municipalité. »*



# Consultation des paramètres d'évaluation pour un occupant

- ▶ Article 79, LFM: Nul ne peut consulter les documents ayant servis à la confection à l'exception du propriétaire ou de l'occupant.
- ▶ Article 79.1, LFM: L'occupant peut consulter les documents sous certaines conditions:
  - ▶ Si les renseignements financiers concernant distinctement tout autre occupant ou partie d'immeuble sont masqués,
  - ▶ Ou s'ils sont intégrés dans des données globales pour l'ensemble de l'immeuble.



# Application de l'article 79.1 par les municipalités

Comparaison des données fournies par les municipalités			
Données	Municipalité X	Municipalité Y	Municipalité Z
Revenu de base	Globale et occupant	Aucun	Aucun
Récupération des dépenses	Globale et occupant	Aucun	Aucun
Revenu brut	Globale et occupant	Occupant	Aucun
Vacances et M.C.	Globale et occupant	Globale	Aucun
Revenu brut effectif	Globale et occupant	Occupant	Occupant
Dépense	Globale et occupant	Globale	Occupant
Revenu net effectif	Globale et occupant	Occupant	Occupant
TGA	Globale et occupant	Globale	Globale
Équipement	Globale et occupant	Occupant	Occupant
Autre(s) considération(s)	Globale et occupant	Occupant	Aucune



# Comparaison de l'évaluation foncière au Québec avec l'Ontario

Comparaison des systèmes d'évaluation: Québec Vs Ontario		
Catégorie	Québec	Ontario
Confection du rôle	Municipalités	MPAC - Provincial
Loi	Loi sur la fiscalité municipale	Assessment Act
Établissement du taux de taxation	Municipalités	Municipalités
Durée du rôle	Triennal	Quadriennal
Date de début du rôle	Différente pour chaque municipalité	2016 pour l'Ontario
Étalement des valeurs	Discrétionnaire aux municipalités	Oui pour l'Ontario
Date de référence au marché	18 mois précédant l'entrée en vigueur	1er janvier 2016
Avis d'évaluation	Différent selon les municipalités	Uniforme pour l'Ontario
Avis de modification d'une inscription	Différent selon les municipalités	Uniforme pour l'Ontario
Rapport d'évaluation du marché	Aucun	Oui, par type d'immeuble
Demande de révision	Frais variable en fonction de la valeur	Sans frais

# Exemple d'avis d'évaluation



**AVIS D'ÉVALUATION** Pour l'année **2013**

ORGANISME MUNICIPAL RESPONSABLE DE L'ÉVALUATION: **VILLE DE LONGUEUIL**

ROUE TRIENNAL: 2013/2014/2015 | DATE DE L'AVIS: 2013/12/14 | EXERCICE FINANCIER: 2013

PROPRIÉTAIRE: **1005285-6**

UNITÉ D'ÉVALUATION: **VILLE DE LONGUEUIL**

MATRICULE: 0947-29-8515 | ADRESSE: Catastre du Québec 2277 817

SUPERFICIE: 13441 900 Mètres carrés | PROFOND: 147 250 Mètres

PROFONDEUR: 0 00 m | SUPERFICIE: 178 163 60 m<sup>2</sup>

VALUEUR DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION: Valeur inscrite (terrain): 1 985 800 | Valeur inscrite (bâtiment): 7 995 700 | Valeur totale: 9 981 500

IMPOSITION SCOLAIRE: Valeur totale imposable pour exploitation agricole: 7 495 600

POUR DEMANDER UNE RÉVISION: Adresse de l'endroit déterminé pour déposer une demande de révision: **614 BOUL. MANSEAU, JOLIETTE (QUÉBEC)**

DATE LIMITE: 2013/07/01 | MONTANT À JOINDRE: 1 000 \$

VOIR VERSO: **2e et 3e VERSEMENT**

Hôtel de Ville

Rôle triennal: 2008 à 2010 | Année: 2008 | Date de l'avis: 05-02-2008

**Propriétaires(s)**

Matricule: 1298-01-9169-1-000-0000 | Organe responsable de l'évaluation: **VILLE DE JOLIETTE**

**Répartition fiscale**

Loi N°	Article N°	Al.	Montant	T. B.	T. D.	T. D. P. M.
			634 800 0	T	B	1

**Demande de révision**

Adresse de l'endroit déterminé pour déposer une demande de révision: **614 BOUL. MANSEAU, JOLIETTE (QUÉBEC)**

**COMPTÉ DE TAXES**

N° client: 0004334 | Exercice financier: 2008 | Période d'imposition: 01-01-2008 au 31-12-2008

**Détail des taxes**

Code	Base d'imposition	Taux	Montant
100 0001	634 800	1.03	6 538.44

imposition courante: 5 538.44

3e versement: 2 179.48 | 2e versement: 2 179.48 | 1er versement: 2 179.48

**3e VERSEMENT**

N° de facture: BF A005980 | Date d'échéance: 02-09-2008 | Montant dû: 2 179.48

Matrice: 1298-01-9169-1-000-0000 | N° du client: 0004334

**PAIEMENT**

S.V.P. Joindre ce talon avec votre paiement. Votre chèque sert de reçu.

**Détail des répartitions locales**

Rég.	Description	Année d'échéance	Montant

**Notes**

Le compte peut être payé par le poste, au comptoir ou dans les institutions financières.

**2e VERSEMENT**

N° de facture: BF A005980 | Date d'échéance: 02-06-2008 | Montant dû: 2 179.48

Matrice: 1298-01-9169-1-000-0000 | N° du client: 0004334

**PAIEMENT**

S.V.P. Joindre ce talon avec votre paiement. Votre chèque sert de reçu.

**1er VERSEMENT**

N° de facture: BF A005980 | Date d'échéance: 14-03-2008 | Montant dû: 2 179.48

Matrice: 1298-01-9169-1-000-0000 | N° du client: 0004334

**PAIEMENT**

S.V.P. Joindre ce talon avec votre paiement. Votre chèque sert de reçu.



# Exemple d'avis d'évaluation



Pour l'année <b>2011</b> ORGANISME MUNICIPAL RESPONSABLE DE L'ÉVALUATION RÔLE TRIENNAL <b>2010-2011-2012</b>	DATE DE L'AVIS <b>2011-01-10</b>
---	-------------------------------------

Conformément aux dispositions prévues par la Loi sur la fiscalité municipale (art. 81), cet avis a pour but de vous informer des principaux renseignements qui concernent votre propriété et qui sont inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité identifiée ci-dessus.

Il vise également à vous informer des modalités qui s'appliquent et vous désirez être corrigé une omission ou une inexactitude contenue dans ces inscriptions, lesquelles sont en vigueur pendant les trois années d'application du rôle triennal.

### PROPRIÉTAIRE

Cet avis d'adresse à la fois au(x) propriétaire(s) identifié(s) ci-contre et à d'autres personnes également inscrites comme propriétaires au rôle d'évaluation.

### UNITÉ D'ÉVALUATION

MATRICULE	SITUATION
DÉSIGNATION CADASTRALE	SUPERFICIE

EXPLOITATION AGRICOLE ENREGISTRÉE : NON	
COMPARAISON EN ZONE AGRICOLE	N/A
SUPERFICIE ZONÉE DE L'E.A.E.	N/A
VALEUR BÂTIMENT E.A.E. ZONE	N/A

CERTIFICAT	MOTIF DE CET AVIS
N/A	

<b>ÉVALUATION</b> VALEUR INSCRITE TERRAIN 336 900 BÂTIMENT(S) 351 100 <b>VALEUR TOTALE</b> 688 000	<b>RÉPARTITION FISCALE DE LA VALEUR</b> (Ne confondre pas les modalités applicables au détail fiscal particulier) SOURCE LÉGISLATIVE PARTIE D'IMMEUBLE
--	---

<b>CATÉGORIES D'IMMEUBLE</b> DE SIX LOGEMENTS OU PLUS NON TERRAIN VAGUE D'ÉQUIPEMENT NON	IMMEUBLE NON RÉSIDUEL OUI / CLASSE : 10 IMMEUBLE INDUSTRIEL NON / CLASSE :
--	---

AUTRES INDICATIONS	L'UNITÉ EST VISÉE À L'ARTICLE 84.51 DE LA LOI	L'UNITÉ EST VISÉE À L'ARTICLE 84.52 DE LA LOI
	N/A	N/A

**POUR DEMANDER UNE RÉVISION**  
 Jusqu'à la date ci-dessous indiquée, vous pouvez demander une révision relativement à toute inscription ou omission qui concerne le rôle d'évaluation visé par le présent avis. Votre demande sera traitée par l'évaluateur de l'organisme municipal responsable de l'évaluation et vous recevrez une réponse écrite aux motifs que vous y aurez invoqués.  
 Pour être recevable, votre demande de révision devra :

- Être faite sur le formulaire prescrit à cette fin (voir verso) ;
- Être déposée à l'endroit ci-dessous indiqué ou y être envoyée par courrier recommandé ;
- Être accompagnée de la somme d'argent indiquée ci-dessous.

MONTANT À DÉPOSER N/A RÉFÉRENCE AU RÈGLEMENT N/A	ADRESSE DE L'ENDROIT DÉTERMINÉ POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE RÉVISION 550, ave. Hôtel de Ville C.P. 400 Shawinigan, QC G9N 6V3
---	---

**VOIR VERSO** POUR PLUS DE DÉTAILS CONCERNANT LES RENSEIGNEMENTS CI-DESSUS INSCRITS ET VOS DROITS DE RECOURS CONCERNANT L'ÉVALUATION

Pour l'année <b>2011</b> MUNICIPALITÉ LOCALE ADRESSE DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION INSCRITE AU RÔLE	<b>COMPTE DE TAXES MUNICIPALES</b> MATRICULE 6257-26-8584-0-000-0000(F) PÉRIODE D'IMPOSITION 1 Janvier 2011 au 31 Décembre 2011
---	---

DÉBITEUR DU COMPTE Voir propriétaire(s) sur l'avis d'évaluation ci-contre pour connaître le(s) débiteur(s) du compte	DATE DU COMPTE 10 Janvier 2011	VALEUR AU RÔLE VALEUR AU RÔLE
---	-----------------------------------	----------------------------------

TAXE	RÉFÉRENCE	ABONNÉ	BONNÉE DE BASE	TALIX	N. DE TAXE	MONTRANT	CODE
Foncière - Catégorie I.N.R. - Shawi	SH-350	Évalué	688000	2.45695	100.00	16 903.47	G E
Service de dette - Shawinigan	SH-350	Évalué	688000	.11175	100.00	768.50	G
Transport en commun & adapté - Shawi	SH-350	Évalué	688000	.02275	100.00	156.18	G
Eau non résidentielle (R-3)	SH-350	Comme	4	95.005	100.00	380.00	R
Égout non résidentiel - Classe 10	SH-350	Évalué	688000	.10515	100.00	723.09	R
Déchets domestiques non rés. (R-3)	SH-350	Autre	4	85.005	100.00	340.00	R
Matériaux recyclables non-rés. (R-3)	SH-350	Autre	4	45.005	100.00	180.00	R



PRO = AU PRONONCE EVA = DU VOS D'ÉVALUATION SUP = À LA SUPERFICIE FOR = FORFAITAIRE UNI = À L'UNITÉ	AU : 2011-02-09 5.00 % 5.50 % (sur 500 \$ de plus)	TOTAL 19 451.24 APRÊCHAGES 0.00 INTÉRÊTS 0.00 PÉNALITÉ 0.00 MONTRANT G0 19 451.24
---	--	---

<b>ÉCHÉANCES DES VERSEMENTS</b> DATE 2011-02-09 6 483.76 2011-05-09 6 483.74 2011-09-09 6 483.74	<b>REMARQUES</b> Si votre propriété a été vendue récemment, veuillez remettre ce compte au nouveau propriétaire ou nous le retourner dès maintenant. Merci. #TPS:144279247RT #TVQ:1090157937
--	--

LIEU DE PAIEMENT Payable dans la plupart des institutions financières, au comptoir de l'hôtel de ville ainsi qu'au bureau de proximité du secteur de Grand-Mère.
---

**NOTE : Si vous désirez un reçu, vous devez nous en faire la demande.**

**IMPORTANT: JOINDRE À CHAQUE VERSEMENT LE COUPON APPROPRIÉ**

**VOIR VERSO** POUR PLUS DE DÉTAILS CONCERNANT LA TAXATION ET LES MODALITÉS DE PAIEMENT DE VOTRE COMPTE DE TAXES MUNICIPALES

NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT	6257-26-8584-0-000-0000(F)
-----------------------------	----------------------------

**LIEU DE PAIEMENT**  
 Payable dans la plupart des institutions financières, au comptoir de l'hôtel de ville ainsi qu'au bureau de proximité du secteur de Grand-Mère.

S.I.P.C. 235	TAXES "G"	5 942.73
	TAXES "R"	541.03
	TAXES "U"	0.00
	APRÊCHAGES INTÉRÊTS PÉNALITÉS	0.00
	TOTAL DU 1 <sup>er</sup> VERSEMENT	6 483.76
	MONTRANT VERSE	

SITUATION	2001522-0
1565 - 1625 Rue Trudel, Shawinigan	

ÉCHÉANCE	ANNÉE	MOIS	JOUR
	2011	02	09

VOULEZ-VOUS INFORMER DU MONTANT DES INTÉRÊTS SI VOTRE PAIEMENT DOIT NOUS PARVENIR APRÈS LA DATE D'ÉCHÉANCE. SI VOUS PAYEZ PAR CHÈQUE, VOULEZ-VOUS INSCRIRE LE NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT AU VERSO DU CHÈQUE.



0000648376 62572685840000000000

NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT	6257-26-8584-0-000-0000(F)
-----------------------------	----------------------------

**LIEU DE PAIEMENT**  
 Payable dans la plupart des institutions financières, au comptoir de l'hôtel de ville ainsi qu'au bureau de proximité du secteur de Grand-Mère.

S.I.P.C. 235	TAXES "G"	5 942.71
	TAXES "R"	541.03
	TOTAL DU 2 <sup>es</sup> VERSEMENT	6 483.74
	MONTRANT VERSE	

SITUATION	2001522-0
1565 - 1625 Rue Trudel, Shawinigan	

ÉCHÉANCE	ANNÉE	MOIS	JOUR
	2011	05	09

VOULEZ-VOUS INFORMER DU MONTANT DES INTÉRÊTS SI VOTRE PAIEMENT DOIT NOUS PARVENIR APRÈS LA DATE D'ÉCHÉANCE. SI VOUS PAYEZ PAR CHÈQUE, VOULEZ-VOUS INSCRIRE LE NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT AU VERSO DU CHÈQUE.



0000648374 62572685840000000000

NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT	6257-26-8584-0-000-0000(F)
-----------------------------	----------------------------

**LIEU DE PAIEMENT**  
 Payable dans la plupart des institutions financières, au comptoir de l'hôtel de ville ainsi qu'au bureau de proximité du secteur de Grand-Mère.

S.I.P.C. 235	TAXES "G"	5 942.71
	TAXES "R"	541.03
	TOTAL DU 3 <sup>es</sup> VERSEMENT	6 483.74
	MONTRANT VERSE	

SITUATION	2001522-0
1565 - 1625 Rue Trudel, Shawinigan	

ÉCHÉANCE	ANNÉE	MOIS	JOUR
	2011	09	09

VOULEZ-VOUS INFORMER DU MONTANT DES INTÉRÊTS SI VOTRE PAIEMENT DOIT NOUS PARVENIR APRÈS LA DATE D'ÉCHÉANCE. SI VOUS PAYEZ PAR CHÈQUE, VOULEZ-VOUS INSCRIRE LE NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT AU VERSO DU CHÈQUE.



0000648374 62572685840000000000

**VOIR VERSO** POUR PLUS DE DÉTAILS CONCERNANT LES RENSEIGNEMENTS CI-DESSUS INSCRITS ET VOS DROITS DE RECOURS CONCERNANT L'ÉVALUATION

**VOIR VERSO** POUR PLUS DE DÉTAILS CONCERNANT LA TAXATION ET LES MODALITÉS DE PAIEMENT DE VOTRE COMPTE DE TAXES MUNICIPALES



## Information disponible aux contribuables sur le portail d'évaluation foncière en ligne

Québec	Ontario
Inscriptions du rôle	Inscriptions du rôle
Données de taxation (selon les villes)	Photo de la propriété (si disponible)
	Matrice cadastrale
	Dernière transaction
	Description légale
	Paramètres de l'évaluation
	Permis de rénovation / construction
	Taux d'occupation
	Superficie locative
	etc.



## Conclusion - Avantages d'un système centralisé

- ▶ Meilleure uniformité;
- ▶ Transparence accrue;
- ▶ Efficacité augmentée;
- ▶ Plus d'information = évaluation plus précise;
- ▶ Équité provinciale;
- ▶ Information plus facilement accessible.



# L'association canadienne de taxe foncière vous remercie

Nous vous invitons à visiter le site web:

<https://cpta.org/>

**Pour plus de renseignements,  
n'hésitez pas à nous contacter!**