



L'INFORMATEFQ

Association des techniciens en évaluation foncière du Québec

Année 24, No 4

DÉCEMBRE 2007

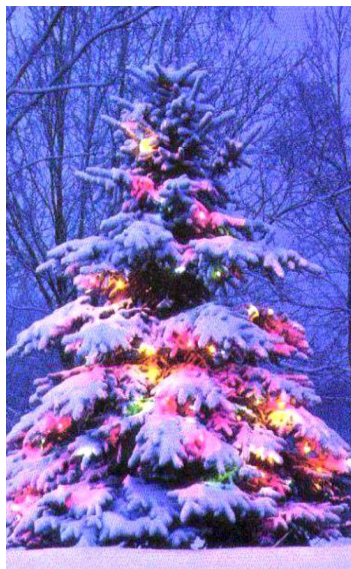
LE CONGRÈS 2007

NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Suite à notre 24^e assemblée générale qui s'est déroulée le 27 octobre dernier à l'hôtel Clarendon dans le Vieux-Québec, les membres de l'Association ont élu un nouveau Conseil d'administration.

Sur la photographie, de gauche à droite : Alain Chénier, Annie Bertrand, Julie Saint-Arnaud, Corinne Dalpé et Jennifer Dionne, Mélanie Di Palma, Martin Thériault, Nadia Calzuola et Richard Gagnon.



Votre nouveau Conseil d'administration pour 2008

Annie Bertrand	Présidente
Marin Thériault	Vice-président
Julie Saint-Arnaud	Secrétaire
Nadia Calzuola	Trésorière
Mélanie Di Palma	Admission et renouvellement
Richard Gagnon	Bureau d'emploi
Alain Chénier	Éditeur du journal
Corinne Dalpé	Représentante étudiante
Jennifer Dionne	Représentante étudiante

Un 24 ^e congrès bien réussit !	2
Mot de la présidente	2
Quand vert rime avec valeur...	3
L'expert et le TAQ...	6
Le congrès en photos	10
L'évaluation des biens immobiliers industriels majeurs	11
Avis de décès	12
Profil des participants au congrès	12



Un 24e congrès bien réussit !

Le 24^e congrès de l'ATEFQ tenu les 26 et 27 octobre dernier à l'hôtel Clarendon sous le thème: « La fondation d'une vision » a rassemblé près de **110 personnes** œuvrant dans le domaine immobilier au Québec.

Cette année, le congrès a débuté par un cocktail de bienvenue le vendredi soir où plus de 50 personnes étaient présentes pour discuter entre eux et rire. Cette activité a été fort appréciée et a permis aux membres du Conseil d'administration de faire plus amples connaissances avec les membres de l'ATEFQ.

Le lendemain, les congressistes ont pu découvrir quatre conférenciers passionnés qui ont su livrer leur exposé avec dynamisme. Les trois thèmes de la journée étaient:

- Quand vert rime avec valeur..., par M. André Morin, ÉA, AACI et M. Jérôme Vignolles, Expert immobilier;
- L'expert et le TAQ – Conseils pratiques pour une bonne audition!, par Me Paul Wayland, Avocat;
- L'évaluation des biens immobiliers industriels majeurs, présenté par M. Richard Chabot, ÉA.

De plus, au début de l'après-midi, il y a eu l'assemblée générale. Les membres du conseil d'administration ont présenté le rapport annuel et l'assistance a procédé à l'élection des postes vacants au sein du Conseil d'administration. L'équipe 2008 sera donc composée de 9 administrateurs.

Mot de la présidente

Au nom du comité organisateur du congrès, je désire sincèrement remercier tous les participants du congrès 2007. Cette année, nous avons été chercher de nouveaux commanditaires pour nous permettre d'augmenter la qualité de notre congrès et nous sommes fiers du résultat obtenu. Les membres du comité organisateur ont travaillé fort pour vous offrir un congrès de qualité. J'aimerais d'ailleurs les remercier pour leur dévouement à cet événement annuel.

J'entame pour 2008 ma 8^e année en tant que présidente de l'Association. Sachez que c'est pour moi un honneur de poursuivre le voyage avec vous. L'an prochain, l'Association fêtera son 25^e anniversaire et j'espère que vous serez présents avec moi pour fêter cela en grand lors du prochain congrès. Notre membership est toujours en progression et nous espérons vivement que cela continue.

Je désire souhaiter à vous et à vos familles un joyeux temps des fêtes.





Évaluateurs d'Immobilier Inc.
Courriel : evaluation@immovex.ca

▲ **Brossard**
2210 Boul. Lapinière
Brossard (Québec) J4W 1M2

▲ Téléphone : (514) 497-3623
Télécopieur : (514) 645-3075

Drummondville • Laval • Victoriaville



*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



Quand vert rime avec valeur...

Lors du dernier congrès de l'ATEFQ, la première conférence était fort attendue car elle abordait des sujets qui font la manchette et qui suscitent plusieurs



débats dans notre société.

Nos deux conférenciers soit Messieurs Jérôme Vignolles, Expert immobilier pour Éthique Immobilis en France et André Morin, Gestionnaire national chez Travaux publics et Services gouvernementaux Canada travaillent en partenariat depuis quelques années sur les sujets aussi vaste que pertinent de l'environnement et de l'immobilier. Donc tous deux, ils nous ont présenté la conférence - **QUAND VERT RIME AVEC VALEUR**. Leur présentation était divisée en 7 chapitres:

- Constat de la situation et sensibilisation
- Les biens immobiliers et leur importance
- Développement durable – Histoire et notions fondamentales
- Qu'est-ce que un immeuble vert?
- Comment mesurer le vert
- L'évaluation « durable et/ou verte »
- Les différentes initiatives dans la profession

En premier lieu, nos deux conférenciers ont dressé un portrait de la situation actuelle de l'état de l'environnement et des différents intervenants sur l'échiquier mondial et la

prise de conscience de l'impact de l'activité humaine sur la planète et son environnement.

Nos deux conférenciers nous ont également introduit l'histoire et le concept du développement durable, présenté les dates et différents traités au fil du temps, car de nombreux protocoles et ententes ont marqué l'histoire, pour ensuite nous entretenir du développement durable dans l'immobilier.

Ensuite, MM. Jérôme Vignolles et André Morin, nous ont expliqué avec l'aide de définitions et d'exemples, ce qu'est un bâtiment vert et par quelles certifications au travers le monde nous pouvons classer un immeuble qui répond au développement durable dans l'immobilier.

Dans le dernier segment de leur conférence, les conférenciers ont démontré les avantages que le milieu de l'immobilier avait à inves-

tir, à développer et à faire changer les mentalités pour faire évoluer le marché immobilier. De façon claire, ils nous ont prouvé que de plus en plus, les gens du milieu (investisseurs, clients et promoteurs) veulent et exigent des changements dans la façon de construire des bâtiments pour préserver notre environnement.

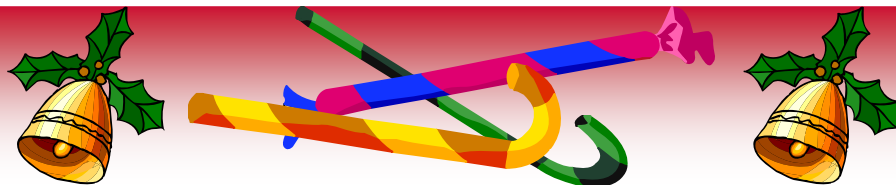
En conclusion, nous avons assisté à une excellente rencontre avec des conférenciers qui maîtrisaient sur le bout de leurs doigts leur sujet. Sans être alarmistes, ils nous ont dressé un portrait réaliste de la situation et des initiatives qui se réalisent dans un milieu immobilier plus responsable et engagé dans un développement durable.

La conférence de Messieurs Jérôme Vignolles et André Morin est disponible sur le site de l'ATEFQ au : www.atefq.ca.

Martin Thériault



Mme Mélanie Di Palma, M. Jérôme Vignolles, M. André Morin, Mme Annie Bertrand



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

255, boul. Crémazie Est, 9ième étage
Montréal (Québec) H2M 1M2

Téléphone (514) 384-4220
Télécopieur (514) 383-6017

estimprof@lerouxexpert.ca
www.lerouxexpert.ca

Depuis plus de 35 ans

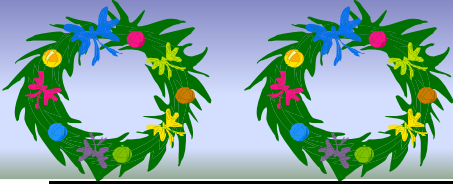
Sous la bannière de la firme d'experts-conseils Le Groupe Leroux, la société Les Estimateurs Professionnels Leroux, Beaudry, Picard & Associés inc. œuvre dans le domaine de l'évaluation immobilière à titre d'évaluateurs-conseils depuis plus de trente-cinq ans. Fondée par des ingénieurs, la firme a procédé depuis les années 1970 à l'implantation et la confection de plus de 200 rôles d'évaluation.



En constante expansion

L'expérience et la compétence acquises tout au long de ces années lui permettent de développer des solutions intéressantes pour répondre aux besoins sans cesse croissants de sa clientèle. Le siège social de la firme Les Estimateurs Professionnels Leroux, Beaudry, Picard & Associés inc. est situé à Montréal et des bureaux régionaux sont établis ailleurs au Québec notamment dans les régions de Bécancour, Beauharnois-Salaberry, Le Haut-Richelieu, Les Maskoutains, Les Moulins, Montcalm et Vaudreuil-Soulanges.

Nous recrutons !



SMI SEF+

**LA SEULE APPLICATION INTÉGRÉE À 100 %
EN ÉVALUATION MUNICIPALE AU QUÉBEC !**



- Système complet en évaluation municipale (et privée)
- Utilisé par plus de 50 % des municipalités au Québec
- Saisie sur le terrain (incluant le croquis)



Saisie sur le terrain (objectif zéro papier) avec validation inter-champs, inter-blocs, par formule et par correspondance avec les différentes tables, le tout entièrement définissable par l'utilisateur (éditeur de règles).

SEF+ Portable et SEF+ Croquis sont parfaitement intégrés à l'application de SMI. Toutefois, ces modules peuvent être interfacés avec d'autres produits (par exemple : PG ou Consortech).



25 ANS
SMI
INFORMATIQUE

Quand c'est la solution qui compte !

Téléphone : (418) 543-9413 • Télécopieur : (418) 543-9407 • Courriel : sef@smi-info.com • Site Web : smi-info.com



L'expert et le TAQ...

Notre deuxième conférencier était Me Paul Wayland, avocat chez Dufréne Hébert Comeau Avocats Inc. depuis plusieurs années. Il a consacré toute sa carrière au droit municipal, plus spécifiquement en évaluation et expropriation. Il intervient à toutes les étapes du processus de contestation d'évaluation et d'expropriation, tant devant le tribunal administratif du Québec que devant les tribunaux d'appels ou de droit commun.

La conférence portait sur « *L'expert et le T.A.Q., conseils pratique pour une bonne audition* ». Voici un bref aperçu de cette conférence qui

Le témoin doit toujours observer les membres du Tribunal. Il ne doit pas jouer à l'avocat ce n'est pas son domaine.

était soit dit en passant excellente :

Elle se divisait en 3 parties :

1. Le T.A.Q. et les membres;
2. Cheminement typique d'un dossier;
3. Témoignage de l'expert devant le T.A.Q.

1. Qu'est-ce que le T.A.Q. ?

Successeur du B.R.E.F. depuis le 1^{er} avril 1998, le T.A.Q. est un méga-tribunal administratif spécialisé institué par la *loi sur la justice administrative* chargée de statuer sur les recours formés contre une autorité administrative (L.R.Q. chap. J-3) ou une autorité décentralisée. Le

T.A.Q. comporte 4 sections : affaires sociales, affaires économiques, territoire et environnement et les affaires immobilières.

Qui sont les membres ?

19 membres à temps plein, avocats ou notaires, É.A., ingénieurs (nommés par le gouvernement)

Combien de membres avons-nous besoins pour une cause ?

Formation à l'audition :

- pour une valeur inscrite au rôle inférieure à 500 000 \$: 1 membre, qui est soit avocat, notaire ou É.A.
- pour une valeur inscrite au rôle supérieure à 500 000 \$: deux membres, dont l'un est avocat, notaire ou É.A. Exception : le président peut décider autrement.

2. Cheminement typique d'un dossier au T.A.Q. :

- Les délais : pas de délai prévu par la Loi;
- Les appels de rôle : durée et date d'audition;
- La conférence de gestion (art.119.1 et ss. L.J.A.);
- Séance de conciliation (art.119.6 et ss. L.J.A.);
- Conférence préparatoire (art.125 et ss. L.J.A.);
- L'avis d'audition et ses étapes ;
- L'audition;
- La décision : prise à la majorité des membres, délai 3 mois de sa prise en délibéré;
- Les recours à l'encontre de la décision;

3. Le rôle du témoin expert :

Rôle : Il possède une compétence spécialisée dans un secteur donné d'activités et a pour rôle d'éclairer le tribunal dans l'appréciation d'une preuve portant sur des questions scientifiques ou techniques. Le témoignage d'expert doit répondre à des conditions d'utilité, de qualification, d'impartialité. (Whyte c. Pratt, Whitney Canada Inc.)

Le témoin doit toujours observer les membres du Tribunal. Il ne doit pas jouer à l'avocat ce n'est pas son domaine.

Admission de la preuve : (repose sur l'application de ces critères) : (R.c.Mohan)

- ♦ la pertinence;
- ♦ la nécessité d'aider le Juge avec que des faits;
- ♦ l'absence de toute règle d'exclusion,
- ♦ la qualification suffisante de l'expert;

Avant de témoigner sur son rapport, l'expert doit d'abord témoigner sur ses qualités, il doit avoir les compétences requises pour témoigner sur un point précis. Un témoin peut être reconnu sur la base de son expérience professionnelle. L'absence de formation académique est susceptible uniquement d'affecter le poids à accorder à son avis. Si l'expérience théorique est importante pour les tribunaux, ils accordent toutefois une préférence à l'expérience pratique.



L'expert et le TAQ... (suite)

La force probante du témoignage d'un expert :

Relève de l'appréciation du Juge. Le Tribunal doit apprécier la crédibilité des témoins experts.

Quand on témoigne, il ne faut pas convaincre l'avocat de l'autre partie mais le Tribunal, ne s'adresser qu'au Tribunal.

L'expert doit toujours se baser sur les faits qu'il a observé et non sur des généralités. Le témoin qui se base sur des documents remis par le client sans poser de question peut voir sa crédibilité affectée.

En somme, l'expert doit toujours faire preuve d'objectivité, de désintéressement et doit être impartial. Ne jamais se fier sur des ouï-dire.

Qualités d'un bon témoin-expert :

- * Connaissance de son dossier;
- * Attitude respectueuse, objective et rigoureuse;
- * S'adresser au Tribunal et non aux avocats;
- * Calme surtout en contre-

interrogatoire

- * Écoute attentivement les témoins;
- * Écoute attentivement les questions qu'on lui pose;
- * Évite les réponses trop longues ou trop courtes;
- * Et n'oubliez pas de répondre toujours la même chose même si l'adversaire vous pose 3 fois la même question !!

Pour terminer, un schéma type d'une audition devant le T.A.Q. :

- Décorum;
- Preuve de la partie requérante;
- Preuve de la partie intimée;
- Contre-preuve de la partie requérante;
- Argumentation des procureurs;
- Décision.

Bref, aller au T.A.Q. est un vrai travail d'équipe !!

Merci à un expert, Me Paul Wayland pour cette conférence fort intéressante !!

Nadia Calzuola




PG GOVERN

Sylvain Gauthier
Vice-président
Ventes et marketing

T: 450 979-7535
1 866 617-4468
F: 1 866 925-4747

sgauthier@pggovern.com
www.pggovern.com

1919, boul. Lionel-Bertrand, Bureau 105
Boisbriand QC J7H 1N8

Mathieu Collette, E.A., AACI
Consultant en immobilier


Altus Helyar

1100, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 1310, Montréal (QC) Canada H3B 4N4
T 514.392.7700 poste 272 F 514.392.7760
www.groupealtus.com mathieu.collette@altushelyar.com

Recherche, évaluation et services conseils | Consultation en matière de coûts
Gestion des impôts fonciers



Groupe Axival
Boivin Couture

Alain Girouard, CRA
Associé
Évaluateur immobilier
Real Estate Appraiser

Tél.: (514) 899-0823
Télec.: (514) 899-1025

8724, boulevard Langelier
St-Léonard (Québec) H1P 3C6

axival@groupeabc.ca
www.axival.ca

B
o
n
n
e
s

F
ê
t
e
s
!

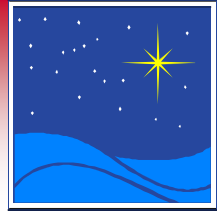


Dufresne Hébert Comeau
A v o c a t s

Paul Wayland
514.392.5719

800, Place Victoria, bureau 4500
C.P. 391, Montréal (Québec) H4Z 1J2
Téléphone : 514.331.5010, poste 5719
Télécopieur : 514.331.0514
Courriel : pwayland@dufresnehebert.ca

De la
part du
Conseil
d'admini-
stration



Jules Mercier, É.A., F.AdM.A
Directeur, Québec et région Atlantique

AEC Québec Inc.
1425, boul. René-Lévesque Ouest,
Bureau 503
Montréal (Québec) H3G 1T7
T • 514.392.0170 POSTE 210
F • 514.392.9880
C • jmercier@aec-international.com



Toronto • Montréal • New York • Edmonton • Calgary • Halifax • Vancouver



Pierre Goudreau, É.A., AACI
Vice-président et directeur régional
Évaluation et services-conseils

CB Richard Ellis

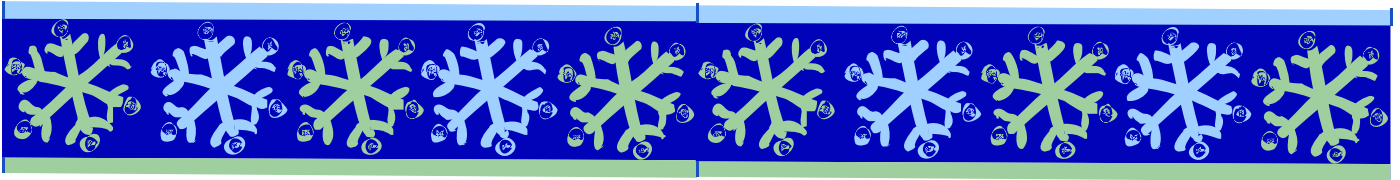


1100, boulevard Crémazie Est
Bureau 505
Montréal (Québec) H2P 2X2

514 374 2100, poste 312
514 875 5410 Téléc.

www.cbre.ca

pierre.goudreau@cbre.com



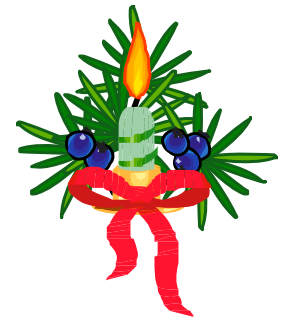
Le congrès en photos



Cocktail



Assistance



Exercice après le diner



Dîner



Retour au sérieux





L'évaluation des biens immobiliers industriels majeurs

La troisième conférence portait sur l'évaluation des biens immobiliers industriels majeurs, donnée par Monsieur Richard Chabot E.A. et directeur technique pour la firme

le contrôle de la pollution sur les sites industriels. Nous avons étudié la définition de la valeur réelle selon les articles 43 et 44 de la Loi sur la fiscalité municipale du Québec.

les tables de dépréciation desdits bâtiments.

Et pour terminer, nous avons analysé les dépréciations supplémentaires (physique, fonctionnelle et économique) à appliquer si nécessaire pour les bâtiments industriels.

En conclusion, ce fut une assemblée bien animée par le conférencier et appréciée de la part de tous les congressistes car le sujet était très pertinent et d'actualité.

Richard Gagnon



Ensuite, nous avons feuilleté la méthode de coût neuf ainsi que le processus servant à l'établissement de l'âge apparent du bâtiment. Nous avons survolé les points portant sur la vie économique et

d'évaluation Évimbec Itée.

Un des principaux buts de la conférence était de décrire les concepts applicables à la mise au rôle et de l'établissement de la valeur des immeubles industriels, **le tout abondamment illustré d'exemples concrets.**

Ainsi, nous avons parcouru les principales exclusions et inclusions à caractère industriel citées par la Loi sur la fiscalité municipale du Québec. Par la suite, nous avons survolé les thèmes portant sur la lutte et



 **Desjardins** *BON CONGRÈS*

- **CAISSE D'ÉCONOMIE DESJARDINS DES POMPIERS, DES COIS BLEUS ET DES COIS BLANCS** (Montréal)
- **CAISSE D'ÉCONOMIE DESJARDINS DU PERSONNEL MUNICIPAL** (Québec)
- **CAISSE D'ÉCONOMIE DESJARDINS DES CANTONS** (Shelbrooke)

ÉVIMBEC Itée
évaluateurs agréés

Québec 1175, boul. de la Rive-Sud, Bureau 200 Lévis (Québec) Canada G6W 5M6 Téléphone : (418) 834-7000 Télécopieur : (418) 834-1122	Montréal 6095, boul. Métropolitain Est, Bureau 201 Saint-Léonard (Québec) Canada H1P 1X7 Téléphone : (514) 955-5556 Télécopieur : (514) 955-6271
--	---

Association des techniciens en évaluation foncière du Québec

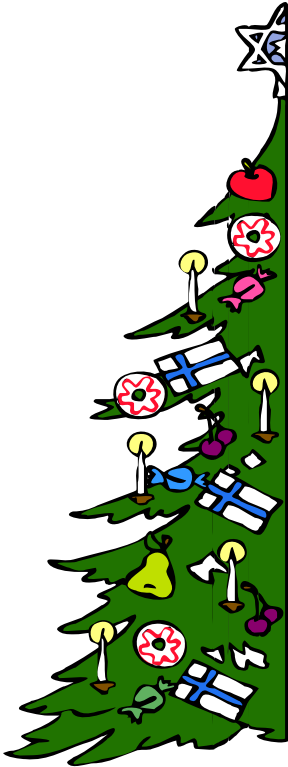
C. P. 869, Station C, Montréal, Québec, H2L 4L6

Messagerie : journal@atefq.ca



Au service des techniciens depuis 1983

Avis de décès



Le 16 septembre dernier, M. Michel Burelle, membre de l'ATEFQ, est décédé subitement. Il travaillait comme technicien en évaluation depuis plus de 25 ans dans la grande région métropolitaine et depuis 5 ans pour la Ville de Montréal. À plusieurs reprises, il a assisté et participé à la réalisation de nombreux congrès de l'association. De plus, étant une véritable référence de la langue française et un ardent défenseur du bien écrit, Michel assistait l'équipe de l'ATEFQ dans la correction des articles publiés dans le journal l'INFORMATEFQ. Toutes et tous qui l'ont côtoyé ont connu un homme chaleureux et toujours porté vers l'autre. Le conseil d'administration de l'ATEFQ souhaite à son épouse Diane et son fils Guillaume de trouver le courage et l'espoir pour traverser cette douloureuse épreuve.



Michel Burelle et Martin Thériault lors du congrès 2004 à Montréal



Profil des participants au congrès

Fonction occupée par les congressistes:

- 47 % Techniciens
- 20 % CRA
- 25 % ÉA / AACI
- 7 % Étudiants
- 1 % Avocat

Moyenne d'âge des participants: 25 à 55 ans

Profil des congressistes:

- 48 % Membres
- 45 % Non-membres
- 7 % Étudiants

