



L'INFORMATEFQ

Copropriété: de nombreux changements souhaités

Dans ce numéro :

La valeur des terres agricoles et les servitudes	2
Ces églises qui reçoivent un nouvel	3
Chauffe eau sans réservoir, spa maison et les maisons luxueuses	4
Un certificat de localisation invalide leur coûte leur maison	5
La maison est dans	6
Nouvelles de l'AEMQ et de l'AQICÉ	6
L'ATEFQ au Congrès de CNA-REA en 2012	7
Congrès ATEFQ	7
Notre lauréat de la bourse de mérite 2012	8

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1544 copropriétés ont été entamées en avril, comparativement à 838 un an plus tôt. La hausse atteint 75% dans l'île de Montréal... et 366% sur la Rive-Sud! Il reste que la construction de condos affiche une hausse cumulative de 27% depuis le début de l'année à Montréal, malgré la baisse des trois premiers mois. Quoi qu'il en soit, David Lan, de la SCHL, ne s'inquiète pas de la frénésie actuelle. L'écoulement des condos neufs est même en hausse, souligne-t-il. Il s'en est ainsi vendu 1587 pendant le premier trimestre dans la région métropolitaine, comparativement à 1299 à la même période l'an dernier.

Mais qu'arrive-t-il avec les condos existants. Lorsqu'ils achètent un condo, plusieurs se réjouissent de ne plus avoir à couper le gazon. La vie en copropriété ne s'apparente toutefois pas à la vie d'hôtel. Elle sous-entend certaines responsabilités, qui se-

ront mieux définies et régies lorsque la législation touchant la vente et la gestion des copropriétés sera revue, l'automne prochain. La loi relative à la copropriété est gelée depuis 1994. La copropriété vit actuellement ses heures de gloire. Si on veut garder la confiance des consommateurs en ce mode d'habitation, il faut s'en occuper.

«Les copropriétaires doivent voir à ce que leur immeuble soit bien administré et à ce que son entretien soit fait régulièrement, indique Jean Lambert, président de la Chambre des notaires du Québec. La nouvelle réglementation va s'assurer que ce soit le cas.»

Autre consensus: le fonds de prévoyance, cette réserve d'argent strictement réservée aux réparations majeures et au remplacement des parties communes des copropriétés, devra mieux tenir compte de la réalité.

«Il faut cesser de voir la copropriété comme une

affaire privée, car ce mode de propriété a une forte incidence collective, qui impose des devoirs aux copropriétaires, souligne Me Lambert. On ne peut s'en fiche si le toit doit être refait dans cinq ans parce que l'on compte déménager dans deux ans. «Ils sont venus dire qu'il faudrait mettre plus d'argent tout en faisant attention de ne pas en mettre trop, pour que ce ne soit pas un frein à l'achat d'une copropriété, précise-t-il. Or, on est en train de donner le juste prix de la copropriété, après s'être illusionné pendant plusieurs années. Aujourd'hui, des copropriétaires de troisième ou quatrième génération paient pour ceux qui n'ont pas mis suffisamment d'argent dans le fonds de prévoyance et qui n'ont pas fait de travaux pendant les 20 premières années de l'immeuble. Si on avait étalé les provisions pour effectuer les grands travaux, cela aurait été moins grave. On ne peut gérer les immeubles à coup de cotisations spéciales!». *Cyberpresse mai 2012*

La valeur des terres agricoles et les servitudes



Dans la publication l'évaluateur canadien automne 2000, une étude a été publiée afin de déterminer l'effet, le cas échéant, que les servitudes peuvent avoir sur la valeur marchande des terres agricoles. Une recherche a été faite pour les ventes entre 1989 et 1999. À la lumière du nombre de servitudes de passage de la zone à l'étude, il a été actuellement difficile de trouver des ventes de terres agricoles qui n'étaient pas soumises à une ou plusieurs servitudes. Seules les ventes de terres agricoles vacantes ont été sélectionnées. En outre, seules les ventes bona fide ont été examinées, et le drainage a été relevé et pris en compte.

Le différentiel de prix de vente entre les terres drainées et non drainées de l'étude est de 500 \$ / acre. 14 Ventes ont été analysées pour déterminer la différence entre les terres avec servitudes et celles sans. Les 14 ventes ont été jumelées par deux ce qui fait que la différence de prix par acre entre la vente de terres avec une servitude et celles sans est comprise entre moins de 1% à 15%.

En effet, dans quatre des sept paires de vente, le terrain faisant l'objet d'une servitude s'est vendue pour un montant plus élevé à l'acre. En conclusion, les ventes montrent clairement que les terres agricoles, assujetties à des servitudes, ne souffrent pas d'un effet sur la valeur marchande. Une fois que la servitude est en place, elle semble être oubliée. Par conséquent, aucun ajustement pour ces servitudes ne serait justifié dans l'évaluation des terres agricoles.

Dans Évaluation immobilière au Canada, volume 56, livre 2 2012, un second article aborde ce sujet en utilisant une méthodologie différente. La méthode pour étayer cette conclusion était l'examen des ventes de terres agricoles vacantes à la fois avec et sans servitudes. Cette fois-ci l'association des ventes sera utilisée. Les ventes jumelées sont deux propriétés dont les caractéristiques sont très similaires de sorte que la différence de prix de vente serait attribuable à la fonction différente, dans ce cas la servitude.

Soit dit en passant, pour être mathématiquement appropriée, l'évaluateur a besoin d'une vente comparable de plus que le nombre des ajustements à être faits. Au début de 2011, dans les zones rurales est de l'Ontario, l'auteur a étudié ces ventes qui seraient parfaites pour l'étude. L'enquête démontre un haut degré de similarité. Trois propriétés ont été conservées, et sont considérées comme des ventes jumelées. Elles ne diffèrent qu'en ce que deux sont soumises à une ligne électrique et une ne l'était pas. Cependant, elles n'ont montrées aucune différence dans les prix de vente. Ces ventes appuient la conclusion que la terre agricole, sous réserve du type de la servitude, ne souffre pas d'un changement dans la valeur marchande. Une fois que la servitude est en place, sa présence semble être réduite au minimum. Basé sur cette analyse des ventes, l'inconvénient d'avoir à travailler autour d'une tour, comme celle sur la parcelle 1, ne semble pas influencer la valeur marchande du terrain agricole environnant.

Auteur : David Enns, B.Sc. Agr., MBA, AACI, publié dans la revue de l'Institut canadien des évaluateurs. Traduction par Alain Chénier. De plus ample détail sur le site de l'institut.



En conclusion, les ventes montrent clairement que les terres agricoles, assujetties à des servitudes, ne souffrent pas d'un effet sur la valeur marchande.

Ces églises qui reçoivent un nouvel appel de vocation

Aucun édifice ne change plus difficilement de vocation qu'une église. Et ce n'est pas une question de foi bien ancrée. «Il est assez facile de trouver des usages pour le sous-sol, le presbytère, mais l'église elle-même, c'est un grand volume qu'il faut chauffer, aménager, entretenir», explique Christelle Proulx, chargée de projet chez la firme d'architecte Rayside Labossière, qui s'est fait une spécialité de la transformation d'église en édifice à vocation communautaire. «De nombreux projets ne sont pas développés en raison de la complexité d'une telle transformation et des coûts importants liés à l'occupation de tels bâtiments.» Depuis une dizaine d'années, quelque 35 églises du diocèse de Montréal ont été cédées.

Durant les premiers six à neuf mois, le diocèse tâchera de trouver un groupe chrétien intéressé à acquérir les lieux. Ce fut le destin de 22 églises. Si cette quête est vaine, les six mois suivants seront consacrés à la recherche d'une vocation communautaire, «pour que les sous que les gens du quartier ont payés puissent rester au service du quartier», précise M. Desrosiers. Une douzaine d'églises ont été cédées à des organismes communautaires. Si aucun acquéreur communautaire ne se présente, l'église sera offerte sur le marché.

Voici quelques exemples de transformation.

Le ministère de l'Éducation autorise le cégep de Sept-Îles à transformer l'ancienne église Saint Alexandre de Port-Cartier en centre de formation continue pour renouveler le personnel des grandes entreprises. Le cégep veut se prévaloir des programmes de subventions pour la construction des classes, un projet évalué à 300 000 \$.

La Ville de Victoriaville a déposé une option d'achat sur l'église Saints Martyrs Canadiens dans le but de transformer les lieux en salle de spectacles. Elle se portera acquéreur de l'église Saints Martyrs Canadiens pour la somme symbolique de 1 \$. L'entente prévoit toutefois que la Ville donnera 50 000 \$ par année pendant dix ans pour l'entretien de l'église Sainte-Victoire.

Le conseil municipal de Magog a enfin arrêté son choix. Après plusieurs analyses et rebondissements, les élus ont décidé de déménager la bibliothèque dans l'église Ste Marguerite Marie plutôt qu'à l'intérieur d'un édifice neuf qui aurait été construit sur l'îlot Tourigny-Sutton. Une sé-

rie d'experts ont évalué le lieu de culte au cours des derniers mois à la demande du conseil municipal. Leurs travaux ont permis d'élaborer un projet d'implantation de bibliothèque dans cet édifice, auquel s'ajoutait l'aménagement de nouveaux espaces communautaires.

De la guitare électrique, de la batterie et une console de disc jockey dans une église? Ce sera possible dès l'été prochain, puisque Louis Moisan et Gregory Bonnier construisent ce qui sera le plus grand studio d'enregistrement au Canada dans l'église Saint Joachim de Chicoutimi, sous le nom de leur nouvelle maison de production, Recording Church.

Le projet de transformation de l'ancienne église Sainte Cécile de Trois-Rivières en salle culturelle est toujours bien vivant. Bien que les parties ne soient pas encore passées devant le notaire, rien n'indique que la Démarche des premiers quartiers et la fabrique aient remis en question leur accord.

L'église Saint Fabien de Farnham est sur le point d'être vendue. Un encan aura lieu prochainement pour liquider tous les meubles et les objets religieux et ainsi, laisser la place aux futurs propriétaires. Un groupe d'acheteurs s'est porté acquéreur de l'église pour un montant d'environ 400 000 \$, a fait savoir Jean-Guy Paquette, diacre à la tête du comité qui négocie au nom de la fabrique.

Il n'y a pas que les églises catholiques qui se vendent, les églises anglicanes aussi. À preuve, depuis deux mois et malgré qu'on y tient toujours des offices religieux, l'église anglicane St Stephen de Grand-Mère a été mise en vente. Cette église serait difficile à transformer en immeuble à logements, à moins qu'une seule famille soit intéressée à y habiter. Mais il faudrait compter avec le prix demandé, environ 200 000 \$, les coûts de transformation et bien sûr, les frais d'entretien. Il y a des travaux actuellement en cours à l'Assembly Hall voisin, transformé en Centre d'exposition Francis-Brisson.

À Montréal, l'église Saint Jean de la Croix a été transformée en condos. L'église Saint Henri a été achetée par l'encanteur Iégor de Saint-Hyppolite. Il a fait du presbytère sa résidence personnelle et l'église sert de salle des encans.

Archives de cyberpresse

Les chauffe-eau sans réservoir encore marginaux



Les chauffe-eau sans réservoir sont peu répandus au Québec. S'ils ont l'avantage de prendre peu de place, en revanche, ils ne permettent pas d'économie substantielle d'énergie et n'offrent aucune réduction de la consommation d'eau. Comme leur nom l'indique, ces appareils ne chauffent pas l'eau de réservoirs de stockage. Ils recourent plutôt à un apport élevé de gaz ou d'électricité pour chauffer instantanément l'eau qui circule dans l'appareil. Comme l'eau est chauffée selon la demande, ces appareils ne chauffent pas l'eau inutilement. Par ailleurs, ils sont plus compacts [que les chauffe-eau avec réservoir] et ils sont généralement fixés à un mur, ce qui permet de gagner de l'espace au sol. Au Québec, l'électricité est beaucoup plus courante que le gaz naturel comme forme d'énergie pour les maisons. L'avantage principal des appareils sans réservoir est leur format notamment dans les condos qui offrent « moins d'espace viable ». Non seulement un chauffe-eau sans réservoir prend-il peu de place, mais il présente aussi des risques de dégât d'eau presque nuls. Et quand il n'y a personne à la maison, il ne fonctionne pas pour rien.

Cyberpresse 05-2012

Spa maison: effervescence dans la baignoire

Les baignoires sont munies de systèmes de plus en plus sophistiqués pour créer bulles et remous massants et régénérateurs. Toute cette activité peut provenir de jets d'air ou d'eau savamment disposés. Le summum : on allie maintenant les deux technologies (air et eau pulsés) pour créer une effervescence de microbulles qui s'apparente au champagne. Pour qui veut relaxer et lire dans son bain, le système d'air répondra mieux à ses besoins. Celui-ci masse plus



doucement et donne une sensation de flottaison. Il s'agit de l'option la plus populaire chez les femmes, à qui revient le choix de la baignoire dans 75 % des cas. Et ce, malgré un prix supérieur au système tourbillon (de l'ordre de 500 \$).

Quant à la combinaison des deux technologies (qu'on peut activer simultanément ou en alternance), elle offre la double fonction de massage revigorant et d'enveloppement apaisant de bulles, ce qui donne l'impression de flotter dans du champagne. Elle est bien sûr plus chère (environ 1000 \$ de plus que le système d'air seul et environ 1500 \$ de plus que le tourbillon seul). Cyberpresse 05-2012

La demande pour les maisons de prestige est en hausse



Le rapport sur les maisons de prestige révèle que 81% des centres majeurs canadiens examinés - incluant le Grand Montréal, la Ville de Québec, Victoria, Edmonton, Calgary, la grande région de Toronto, Ottawa et Halifax-Dartmouth - ont enregistré une augmentation du nombre de transactions. Les ventes de maisons valant au moins 750 000 \$ ont augmenté de 32,5% dans la région du Grand Montréal. Par contre ce rapport ne précise pas si ce marché est enfin sorti de la stagnation des prix de ventes.

Cyberpresse 05-2012

Un certificat de localisation invalide leur coûte leur maison

L'histoire qui suit concerne un courtier immobilier, mais elle pourrait impliquer un évaluateur qui pour fin hypothécaire se retrouverait dans une situation similaire au potentiel de poursuite.

En 2011, Diane Beaulieu et Dominique Dumas ont trouvé la maison de leurs rêves à Saint-Lambert-de-Lauzon. Mais en moins de deux mois, le ciel leur tombait sur la tête. À cause d'un certificat de localisation invalide, ils se sont «retrouvés à la rue» avec leurs deux enfants d'un et trois ans. Diane Beaulieu et Dominique Dumas ont vécu le cauchemar appréhendé de tout nouveau propriétaire : entendre du notaire, à quelques jours de la transaction, qu'il y a un grain de sable dans l'engrenage. Dans leur cas, ils ont appris que leur nouvelle maison se trouvait dans une «zone à risque» de glissement de terrain. Voilà ce que démontrait le certificat de localisation demandé par la notaire.

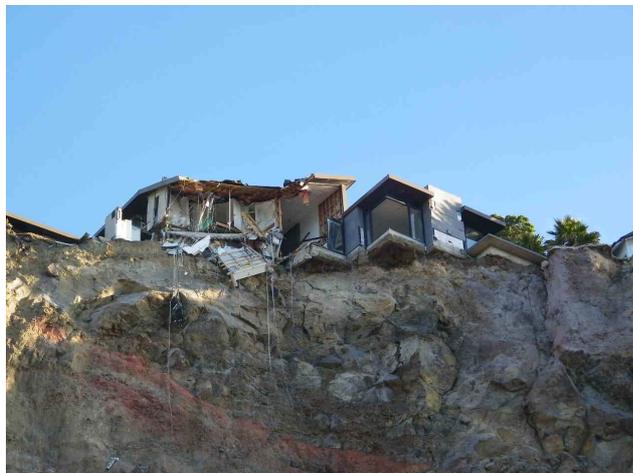
Le couple, pourtant, avait fait appel aux services d'un courtier immobilier. Au moment de l'offre d'achat, ce dernier avait inscrit au dossier que le certificat de localisation fourni par les vendeurs était valide, bien qu'il datait de 2002. Or, la notaire a jugé qu'il en fallait un récent. En 2006, la Sécurité civile a commencé à réviser ses cartes de zones à risque. Jusque-là absente de ces zones, la propriété qu'il convoitait s'est retrouvée inscrite sur une zone à risque de glissement de terrain. Elle est située, en effet, sur un talus surplombant la rivière Chaudière. Un certificat de localisation récent l'aurait montré. Mais le courtier immobilier s'est contenté du document de 2002.

Diane Beaulieu et Dominique Dumas se sont désistés de leur offre d'achat le jour même où ils devaient devenir propriétaires. C'était le 14 octobre 2011. «On aurait été pris avec une maison difficile à

revendre», résume la jeune femme de 34 ans. Et de toute façon, devant un tel risque, aucune banque ne leur aurait accordé de prêt.

C'est ici qu'un évaluateur qui se contenterait également du certificat datant de 2002 se retrouverait potentiellement dans de beaux draps. Imaginons que le couple rend les clés à la banque qui reprend possession d'une propriété en «zone à risque» de glissement de terrain. La poursuite pour récupérer la différence est imminente.

Cyberpresse mai 2012, www.tour-du-monde-autostop.fr et heid.revues.org



La maison est dans le conteneur...



L'idée est aussi amusante qu'ingénieuse: transporter une habitation préfabriquée dans des conteneurs maritimes récupérés, lesquels serviront ensuite de structure pour le bâtiment. Denis St-Jean, promoteur-constructeur de plus de 25 ans d'expérience, veut ainsi réunir en un même concept conscience écologique, qualité, coût abordable et rapidité d'exécution. Pour la maison des St-Jean, on a aménagé en usine trois conteneurs, chacun procurant une surface de 40 pieds sur 8. Le jour du grand déménagement des conteneurs, un quatrième module transportait les murs préfabriqués. Une fois vidé de son contenu, il a été isolé et enfoui sous terre, comme réservoir d'eau, en dessous de la véranda et des galeries. Ce bassin d'eau sert d'accumulateur thermique pour les surplus de chaleur solaire.



Cyberpresse juin 2012

Assemblée de l'AQICÉ

Le 10 mai 2012 l'association du Québec de l'institut canadien des évaluateurs a tenu son assemblée générale. Le président M. Georges Semine, AACI, a présidé l'assemblée où il a passé en revue les faits saillants de l'année 2011. Les états financiers ont été adoptés. Des irrégularités financières ont été relevées. Pour plus de détails www.aicanada.ca, Québec, assemblée générale.

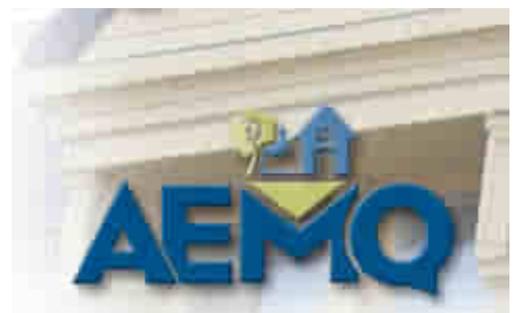
Congrès de l'AEMQ

Le congrès de l'AEMQ a eu lieu du 31 mai au 2 juin à l'hôtel et centre des congrès Delta de Sherbrooke. L'ATEFQ était représentée par Annie Bertrand VP. Compte tenu que M. Matte, le président, était au congrès de CNAREA. Cette dernière a effectué des démarches pour trouver des idées et commanditaires pour notre congrès.



Institut canadien
des évaluateurs

Québec



L'ATEFQ au Congrès de CNAREA en 2012

Les 30, 31 mai, 1^{er} et 2 juin dernier a eu lieu le 20^e congrès annuel de la Canadian National Association of Real Estate Appraiser (CNAREA). Considérant la nouvelle entente qui a été signée entre les deux associations, la direction de CNAREA a invité l'ATEFQ à participer à son congrès pour faire connaître notre association au sein de leurs membres. Ce congrès a eu lieu à Parksville sur l'île de Vancouver non loin de Victoria.

Lors du séjour, plusieurs conférences, réunions et formations ont eu lieu pour les membres inscrits à ce congrès. M. Steven G Coull et la direction du conseil d'administration étaient très enthousiastes de notre présence auprès eux. Ils nous ont invités à participer à toutes les formations, de même qu'à toutes les réunions du conseil d'administration pour bien nous faire connaître.

Notre présence à cet événement a été très bénéfique pour notre partenariat. En effet, j'ai eu l'occasion, à plusieurs occasions, d'informer les gens sur notre système scolaire québécois, que se soit pour leur faire découvrir ce qu'est un CEGEP, tout en vantant les compétences des finis-

sants du programme en évaluation du bâtiment. Tous les participants, dirigeants, congressistes et autres personnes avec qui j'ai eu la chance de discuter ont été unanimes : ils sont impressionnés par le niveau de notre scolarité, ils sont très heureux de l'entente que nous avons signée et content de voir le Québec s'impliquer au sein d'une association professionnelle.

Pour conclure, j'aimerais remercier M. Steven G. Coull et son équipe pour l'invitation et les nombreuses présentations de l'ATEFQ qu'ils ont faites en notre honneur, ainsi que Messieurs Michel Beaudoin et Robert Ouimet qui sont représentants pour CNAREA au Québec, pour leur aide et support lors du congrès. Je suis persuadé que cette entente sera grandement bénéfique pour tous les membres actuels et futurs qui voudront bien en profiter.

Eric Matte

Président ATEFQ



Ne manquez pas le 29^e congrès annuel de l'ATEFQ



Quand : 26-27 octobre 2012

Où : Trois-Rivières

Au nom du Conseil d'administration de l'Association, je suis heureuse de vous inviter au 29^e congrès annuel des techniciens en évaluation qui aura lieu les 26 et 27 octobre 2012 à l'hôtel Gouverneur du centre-ville de Trois-Rivières.

Et ne manquez pas le cocktail dînatoire du vendredi soir aura lieu au Musée québécois de culture populaire de Trois-Rivières. Pendant le cocktail, vous aurez accès aux expositions du musée et à la veille prison.

Réservez cette date à votre agenda... et venez en grand nombre !

Annie Bertrand Vice-présidente ATEFQ

ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN
ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

C.P. 209,
Succursale Youville
Montréal, Québec
H2P 2V4

Messagerie : journal@atefq.ca

Retrouvez-nous sur le Web!

WWW.ATEFQ.CA

Au service des techniciens depuis 1983



Notre lauréat de la bourse de mérite 2012



Sur la photo de gauche à droite:

Éric Matte, Président, ATEFQ

Marie-Andrée Dastous, Récipiendaire de la bourse de mérite de l'ATEFQ et CNAREA

Robert Ouimet, CNAREA

Valérie Carrier, Responsable du programme évaluation au Collège de Drummondville

et Michel Beaudoin, CNAREA

La bourse de mérite, au montant de 1000\$, est offerte pour la première fois cette année conjointement par la Canadian National Association of Real Estate Appraiser (CNAREA) et l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec (ATEFQ). Elle vise à reconnaître le talent, la réussite académique, l'implication sociale et les accomplissements du nouveau diplômé en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment.

Différents éléments sont considérés pour l'évaluation des candidats, notamment l'implication sociale et la reconnaissance du candidat dans son milieu scolaire, les résultats académiques, le cheminement personnel et les défis surmontés pour atteindre cette reconnaissance et le rayonnement de sa réussite.

C'est donc pour une 9^e année consécutive que l'Association a remis lors d'une soirée hommage, le 6 juin 2012, la bourse de mérite, à la récipiendaire Marie-Andrée D'Astous, une finissante du Collège de Drummondville.

Toutes nos félicitations !