



L'INFORMATEFQ

LE CONGRÈS 2011

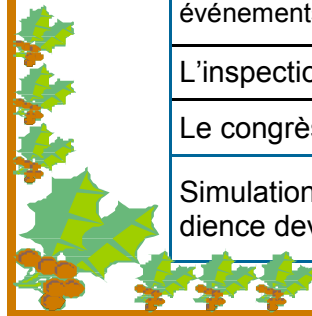
Suite à notre 28^e assemblée générale qui s'est déroulée le 29 octobre dernier à l'hôtel des Gouverneurs place Dupuis à Montréal, les membres de notre Association ont élu un nouveau Conseil d'administration.

Sur la photographie, de gauche à droite : , Mathieu Tessier, Alain Kilgour, Patrice Lafontaine, Valérie Landry, Annie Bertrand, Éric Matte et Alain Chénier.

Lors de l'impression du journal, les postes n'étant pas encore distribués, l'attribution des postes sera diffusée dans le prochain journal.

Dans ce numéro :

Photos du cocktail	2
28 ^e congrès en bref	3
Savoir composer avec les événements perturbateurs	5
L'inspection préachat	7
Le congrès en photos	8 à 10
Simulation d'une audience devant le TAQ	13



Le cocktail du vendredi soir



Ça débute au lobby de la salle du congrès



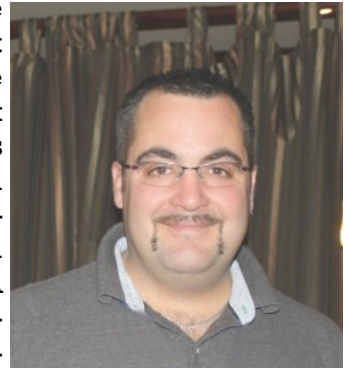
Ça se poursuit allègrement dans la suite



Le 28^e congrès en bref

Les 28 et 29 Octobre dernier a eu lieu notre 28^e congrès annuel à l'hôtel Gouverneur place Dupuis à Montréal. Celui-ci a, encore une fois, connu un franc succès avec une participation de plus de 130 personnes qui sont venues assister à nos 3 conférences. Le thème de cette année "Réussir en immobilier c'est anticiper les coûts" a donné le ton à une journée de formation des plus intéressante. Nos trois conférences ont été très dynamique, intéressante et surtout des plus à propos dans le marché immobilier actuel. En effet l'économie est toujours un facteur très important dans notre domaine . L'inspection en bâtiment est un incontournable lors de l'achat d'une propriété et cette expertise peut fréquemment changer les données d'un évaluateur. Finalement, la simulation du TAQ reste toujours des plus intéressante, plusieurs d'entre nous ont rarement l'occasion d'assister ou de participer à une séance au TAQ, cette simulation nous a très bien démontrée la procédure et le rôle que joue chaque intervenant lors d'une contestation . Je profite de l'occasion pour remercier tout nos commanditaires qui ont été très généreux cette année, les membres du Conseil d'administration qui nous ont permis d'avoir une journée pratiquement sans faille et finalement les participants qui sont venus en grand nombre et qui ont fait de cette journée un succès. Je remercie aussi les membres de l'ATEFQ qui ont assisté à l'assemblée général durant laquelle, une importante décision concernant l'entente avec CNAREA a été prise. Cette entente va ouvrir des portes et donnera d'autres possibilités intéressantes à plusieurs d'entre nous qui travaillent dans le domaine privé. Alors je souhaite à tous une très bonne année et j'espère que nous connaîtrons autant de succès l'an prochain.

Éric Matte, président



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

eximm
MONTRÉAL

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).



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

Savoir composer avec les événements perturbateurs

La première conférence était celle de Guy Mineault, économiste qui abordait la crise économique et financière actuelle. Cette conférence a débuté lentement, le conférencier surprenant les participants en leur demandant de quoi l'on va parler. La suite a été une conférence captivante ou personne ne s'est endormi, grâce aux images évoquées par les situations cocasses et les mots volontairement déformés à la « SOL ».

En économie, il y a une récession par décennie et celle-ci dure en général 12 mois. La récession se définit comme une baisse du PIB pendant six mois consécutifs. La dernière est survenue en 2008. Alors pourquoi parle-t-on de crise en 2011. Il s'agit en fait d'une crise financière découlant d'un problème de liquidité et de confiance. Mais voyons voir comment cette crise s'est installée.

Aux États-Unis, la crise boursière d'octobre 1929 a engendré une réponse politique visant la séparation des métiers bancaires, la banque de dépôt et la banque d'investissement, mais il a finalement été abrogé le 12 novembre 1999 par le Financial Services Modernisation Act, dit Gramm-Leach-Bliley Act, juste à temps pour permettre la fusion constitutive de Citigroup. Depuis Reagan, la politique américaine a toujours été en faveur d'une déréglementation toujours plus grande de toute la chose financière.

En 1994 l'on assiste au début des prêts hypothécaires à risque ou l'on prête jusqu'à 140% de la valeur de la propriété mise en garantie. L'on se dit que la hausse de la valeur immobilière couvre le risque et la concurrence le fera de toute façon. À la même époque, la rémunération du secteur financier devient de plus en plus tributaire des bonus et commissions. Ici l'aspect « humain » prend de plus en plus de signification. Ainsi le « je, me moi » ou égo se trouve gonflé en signe de dollar, l'étalon de tout, prestige gloire etc. L'on devient vorace quitte à tricher pour augmenter ses rétributions et donc son égo.

En 1999, l'on passe à un niveau supérieur du marché hypothécaire en prêtant à taux progressif mais partant à un taux inférieur au taux de base. L'on prête à n'importe qui. C'est le marché du subprime. En 2001, dans le secteur financier et bancaire la rétribution en terme de commission au volume devient indécente. L'on prend de grand risque pour

augmenter son bonus. De toute façon personne ne regarde. (Voir déréglementation) Les banques trouvent un moyen d'amplifier la rapidité de la circulation monétaire en vendant hypothèque, compte à recevoir divers etc. sous forme de papier commercial, la titrisation. Dans le système américain, la banque qui a passé une hypothèque sous forme de papier commercial n'est plus responsable du prêt. Ces titres ont été vendus dans le monde entier sans savoir tout le risque qu'ils impliquaient. Donc la suppression du Glass Steagall, a permis le développement de l'industrie des produits dérivés laquelle a diffusé ses métastases dans l'ensemble de l'économie. La récession de 2008 a entraîné les valeurs immobilières à la baisse qui à leur tour ont provoqué la crise financière.

Par la suite le gouvernement américain a tenté d'appliquer les théories Keynésiennes pour sortir du pétrin. Malheureusement comme les règlements ont été abolis, le marché ne réagit plus comme la théorie mais selon leur politique interne ou règne toujours « je, me, moi » \$ et fourberie. Le « spéculateurs » ont contourné les réponses standards pour obtenir toujours plus de rendement pour augmenter leur bonus.

Pendant ce temps le Canada est le pays qui se tire le mieux de toute cette situation. Cela est imputable à un système bancaire solide et monolithique comparativement à celui des USA. Les règlements ici imposent des balises qui permettent aux théories keynésiennes de fonctionner et de donner au gouvernement la possibilité d'intervenir et de prévoir les réactions. De plus le marché immobilier est dans son ensemble solide et loin de folies de nos voisins. Ici la banque demeurant responsable du prêt hypothécaire, les folies américaines ne se sont pas appliquées. Donc, particulièrement pour le Québec, le marché immobilier semble à l'abri des affres de nos voisins du sud.

Alain Chénier



« pourquoi parle-t-on de crise en 2011. Il s'agit en fait d'une crise financière découlant d'un problème de liquidité et de confiance »





Bâisseurs de données immobilières

Venez visiter notre nouveau site web :
www.jlr.ca

PLUS DE 25 NOUVEAUTÉS VOUS ATTENDENT DANS CETTE NOUVELLE VERSION

- > 2,5 millions de bâtiments répertoriés, dont plus de 50% photographiés
- > 3,5 millions de transactions immobilières de tous types
- > L'information est mise à jour sur une base quotidienne

Recherchez des propriétés vendues

Choisissez à partir de critères précis

- Résidentiel - Industriel
- Commercial - Terrain
- Construction neuve
- En bordure d'un cours d'eau
- En territoire agricole

Recherchez par code postal, ville,
RTA, circonscription foncière
et maintenant par MRC.

Générateur de comparables

À partir d'une adresse, ciblez sur une carte géographiques les propriétés vendues dans un rayon allant de 500 mètres à 10 kilomètres de votre sujet.

L'outil par excellence afin d'avoir une idée de la valeur marchande d'une propriété !

Devenez membre de JLR et accédez à la banque de données immobilières la plus complète du Québec !

Toutes les ventes sont répertoriées

« Même celles effectuées sans l'intermédiaire d'un courtier »

Pour tout savoir sur l'immobilier consultez : www.jlr.ca



L'inspection préachat

Nous avons eu l'honneur de recevoir monsieur Albert Arduini président de l'Association des inspecteurs du Québec (AIBQ) en tant que conférencier au 28^e congrès annuel de l'ATEFQ. Lors de sa conférence, il a présenté l'ABIQ, défini le rôle de l'inspecteur en bâtiment, expliqué en quoi consiste une inspection en bâtiment, parlé de la méthodologie de l'inspecteur en bâtiment et des problèmes rencontrés dans le cadre de leurs fonctions.

L'AIBQ existe depuis 1990. Créer dans le but d'assurer un contrôle de la pratique d'inspection préachat en bâtiment et de former un regroupement d'inspecteurs, elle a également pour mission de soutenir ses membres et d'intervenir dans le milieu immobilier, particulièrement auprès des courtiers.

Les services d'un inspecteur sont principalement retenus lors d'une transaction immobilière afin d'éclairer l'acheteur potentiel sur les conditions physiques du bâtiment convoité. D'ailleurs on retrouve dans la promesse d'achat une clause d'inspection.

Le mandat d'un inspecteur en bâtiment est d'identifier les éléments dysfonctionnels et de souligner les défauts et vices apparents dans un rapport d'inspection. Il est important de souligner que l'inspecteur n'est pas responsable des vices cachés mais des signes apparents pouvant indiquer leurs présences. Leur travail consiste à faire un examen visuel de l'état physique des systèmes et des composantes qui sont facilement accessibles. Régi par la Norme pratique professionnelle, l'inspection exclut l'examen technique exhaustif. Plusieurs limitations et exclusions sont intégrées dans le rapport pour l'inspection préachat.



Malgré les protections légales des inspecteurs en bâtiments, cette profession présente son lot de problèmes dont la mauvaise compréhension du processus d'inspection et les limitations de celle-ci, des assurances élevées dû au taux élevé des réclamations et des poursuites pour erreurs ou omissions et plus encore. Pour plus d'information sur l'ABIQ et l'inspection en préachat rendez-vous sur le site www.aibq.qc.ca.

Valérie Landry



« l'inspecteur n'est pas responsable des vices cachés mais des signes apparents pouvant indiquer leurs présences. »

Le congrès en photos

Après l'inscription, le déjeuner





Achalandage
aux kiosques
de SMI et du
CNAREA lors
des pauses



Excellent diner

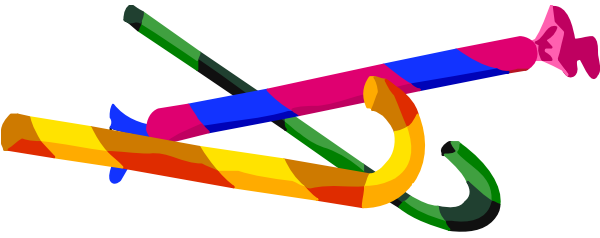




Le congrès en photos



Une partie des participants à l'assemblée générale.



Et un cocktail de fermeture



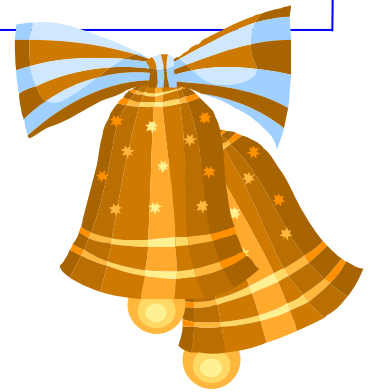
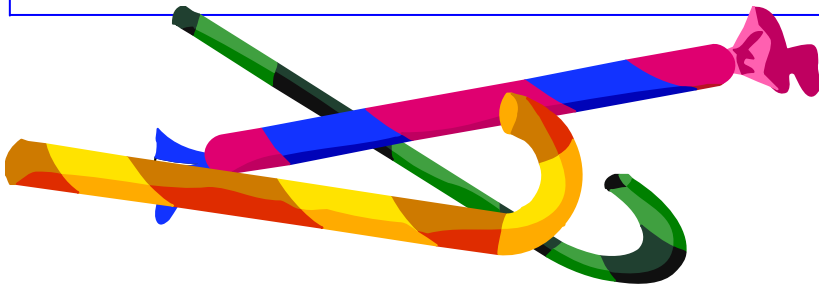


CANADIAN NATIONAL ASSOCIATION of REAL ESTATE APPRAISERS

LES MEILLEURS ÉVALUATEURS AU CANADA
SONT CERTIFIÉS ET RÉGIS PAR LA CNAREA

Box 157, Qualicum Beach, BC V9K 1S7

Telephone: 888-399-3366 cnarea.ca



*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



Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

 **Immovex**

Évaluateurs agréés

Valeur marchande/valeur assurable

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
ENTREPRISE - IMMEUBLE - ÉQUIPEMENTS

Expert-conseil

ACHAT - VENTE - FINANCEMENT - LITIGE - SUCCESSION - ETC

Brossard

3705, Place de Java, suite 240
Brossard (Québec) J4Y 0E4
Tél. : 450 671-9205
Télééc. : 450 671-0766

Laval

1177, Autoroute 440 Ouest, bureau 208
Laval (Québec) H7L 3W3
Tél. : 450 975-9200
Télééc. : 450 975-9001

Saint-Jérôme

230, De Martigny Ouest, bureau 7
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 2G3
Tél. : 450 431-3200
Télééc. : 450 431-1431

Sans frais : 1 877 975-9205

Points de service

Joliette • Drummondville • Victoriaville • Orford

www.immovex.ca

La force d'un groupe d'expérience

7 succursales pour mieux vous servir

Simulation d'une audience devant le TAQ



La troisième et dernière conférence offerte lors du Congrès fut une simulation d'audition devant le Tribunal Administratif du Québec. Une telle expérience avait déjà eu lieu lors d'un congrès précédent mais cette fois-ci il s'agit d'une cause avec avocats, évaluateurs et deux juges. La mise en scène visait à rendre le tout plus divertissant qu'une audience normale au TAC

et on peut dire que ce fut mission accomplie.

En effet, Me Audrey Julie Dallaire, qui avait préparé le dossier fictif de la contestation, était accompagnée de M. Jean-Marc Couture, É.A, pour représenter le côté municipal. Le moins qu'on puisse dire, c'est que ce dernier n'a pas hésité à se commettre pour le personnage!



Me Paul Wayland, maintenant un habitué de nos congrès, était accompagné de M. Jean-Pierre Cardin, É.A, pour leur donner la réplique dans cette audience. Les participants ont illustré la manière de faire (bonne et mauvaise) lors d'une contestation d'évaluation municipale. Grâce à leur brillante performance, nous en avons appris plus sur les étapes qui mènent au jugement ainsi que sur le décorum de ce Tribunal. Merci à

l'honorable Louise Bélanger et à l'honorable Guy Gagnon pour leur participation et leurs précieux conseils.





GROUPE LPCA

Des évaluateurs à la
hauteur de vos attentes
depuis 1975

Commanditaire de la simulation d'une
audience devant le TAQ

MICHEL BEAUDOIN

CRA, DAR, Réviseur certifié

michel.beaudoin@groupepca.com

t. **450 435-1315** f. 450 435-4472
1 800 363-8237

905, Boul. Michèle-Bohec, bur. 206, Blainville (Qc) J7C 5J6
22, Av. Lafleur Nord, Saint-Sauveur (Qc) J0R 1R0

ÉVIMBEC
évaluateurs agréés

1175, boul. de la Rive-Sud, bureau 200
Saint-Romuald, Québec, Canada G6W 5M6
tél. : 418 834-7000

6095, boul. Métropolitain Est, bureau 201
Saint-Léonard, Québec, Canada H1P 1X7
tél. : 514 955-5556

www.evimbec.ca



une question d'excellence



Nos clients recherchent l'excellence
Nos employés visent l'excellence
Notre engagement est de livrer l'excellence


Groupe Altus

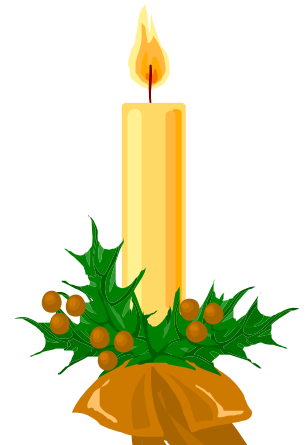
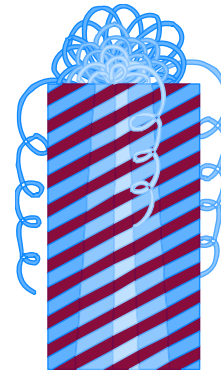
Expertise immobilière indépendante

Recherche, évaluation et services-conseils | Consultation en analyse des coûts | Services-conseils en impôt foncier
514.392.7700 www.groupealtus.com

J.P. Cadrin & Ass. Inc.
évaluateurs agréés

info@jpcadrin.ca

- 455 MacDonal, bureau 300, Magog (Québec), J1X 1M2
tél.: (819) 843-3635 téléc.: (819) 843-0448
- 1335 King O., bureau 450, Sherbrooke (Québec), J1J 2B8
tél.: (819) 791-1415 téléc.: (819) 791-1408



SYMMAF

Évaluateurs, immobilier - équipement

Luc Choquette, AACI
Associé principal

225, rue Notre-Dame Ouest, bureau 250
Montréal Québec H2Y 1T4
Tél: (514) 875-7500 (poste 40)
Fax: (514) 282-0917

lchoquette@symmaf.com
Symmaf.com

ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN
ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

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

Messagerie : journal@atefq.ca

Au service des techniciens depuis 1983



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



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

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

Téléphone: (514) 384-4220
Télécopieur: (514) 383-6017
Courriel: estimprof@lerouxexpert.ca

