



Servitech

Évaluateurs
agréés

Municipalité de Plaisance

Présentation des résultats de l'équilibration

Rôle 2025-2026-2027

Le 23 septembre 2024

1. But de cette présentation
2. Notion de base en évaluation municipale
3. Gestes ponctuels en évaluation municipale
4. Processus de confection d'un nouveau rôle
5. Mesure de la qualité du travail accompli
6. Faits saillants
7. Demandes de révision
8. Période de questions

1. But de cette présentation

- ❖ Présenter les notions de base en évaluation municipale.
- ❖ Présenter les résultats d'analyse du marché immobilier ayant mené à l'inscription des valeurs pour le rôle 2025-2026-2027.

- ❖ Loi sur la fiscalité municipale (LFM)
- ❖ Normes de pratiques de l'Ordre des évaluateurs agréés (OÉAQ)
- ❖ Manuel d'évaluation foncière du Québec (MAMH)
- ❖ Règlements divers
(Rôle d'évaluation foncière, IVU, Proportion médiane)

Rôle d'évaluation : Définition

- ❖ C'est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité. Il est de 4 ordres :
 - **QUANTITATIF** (dénombrer les propriétés)
 - **QUALITATIF** (fournit de nombreuses caractéristiques sur les immeubles)
 - **NOMINATIF** (identifie distinctement chaque propriétaire – contribuable)
 - **ESTIMATIF** (contient la valeur réelle des immeubles de ce territoire)

Rôle d'évaluation : Utilité

- ❖ Indique la valeur réelle aux fins de la taxation municipale et scolaire.
- ❖ Constitue un outil de gestion et de planification par le fait qu'il contient de nombreuses données pertinentes sur le parc immobilier.

Valeur recherchée : (LFM, art. 42)

- ❖ Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle.

Valeur réelle : (LFM, art. 43)

- ❖ La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :
 - 1^o le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;
 - 2^o le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

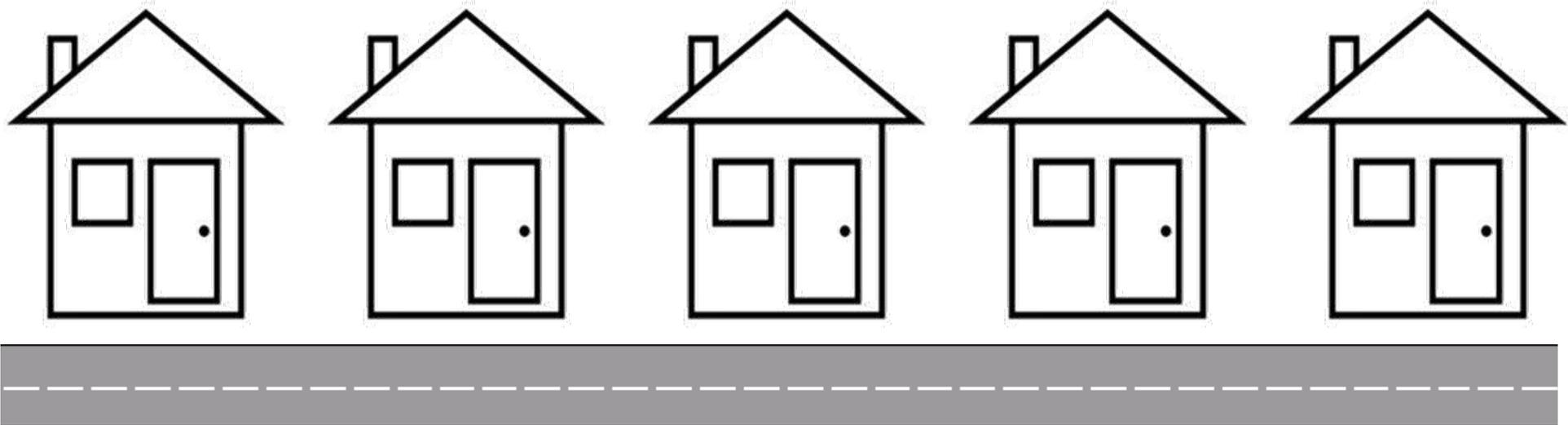
Nouveau rôle : **2025-2026-2027**

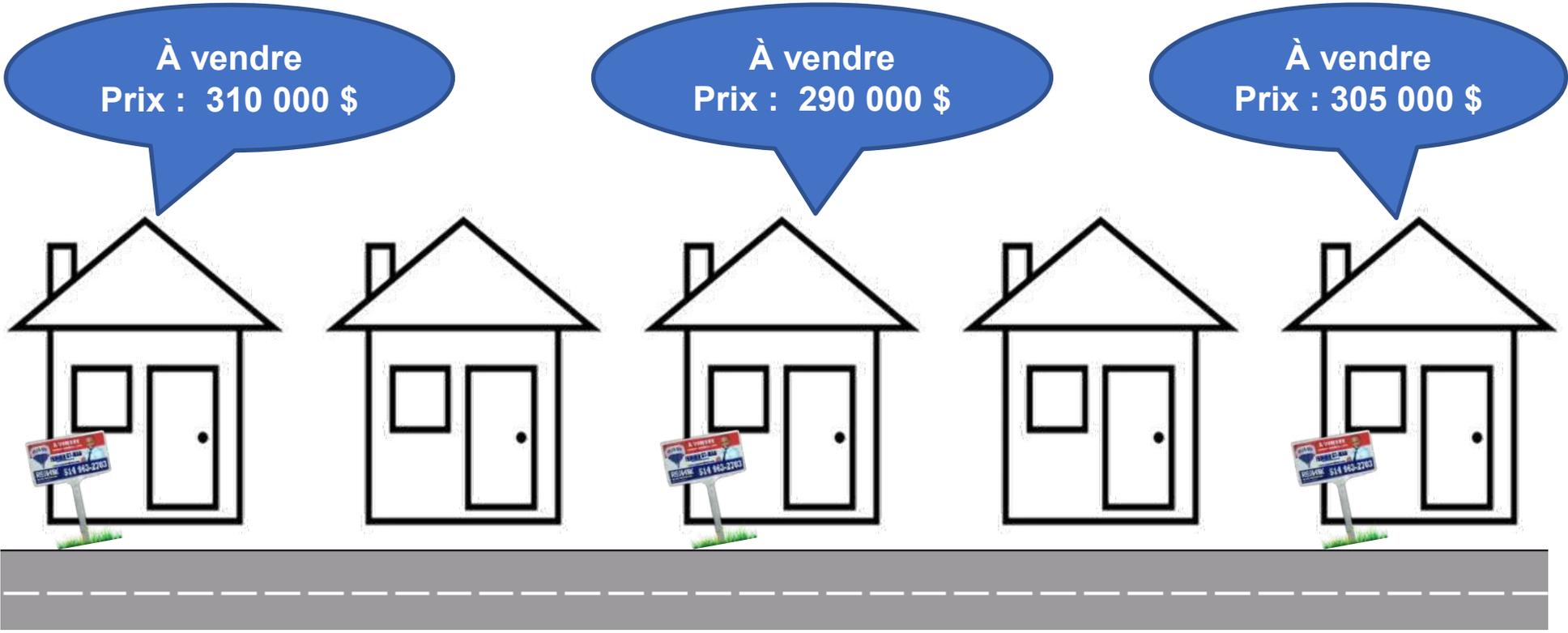
Date du marché : **1^{er} juillet 2023** (LFM, art. 46)

Équilibration précédente : 2019-2020-2021

Date du marché : 1^{er} juillet 2017

Le nouveau rôle illustre la variation du marché sur une période de 6 ans.

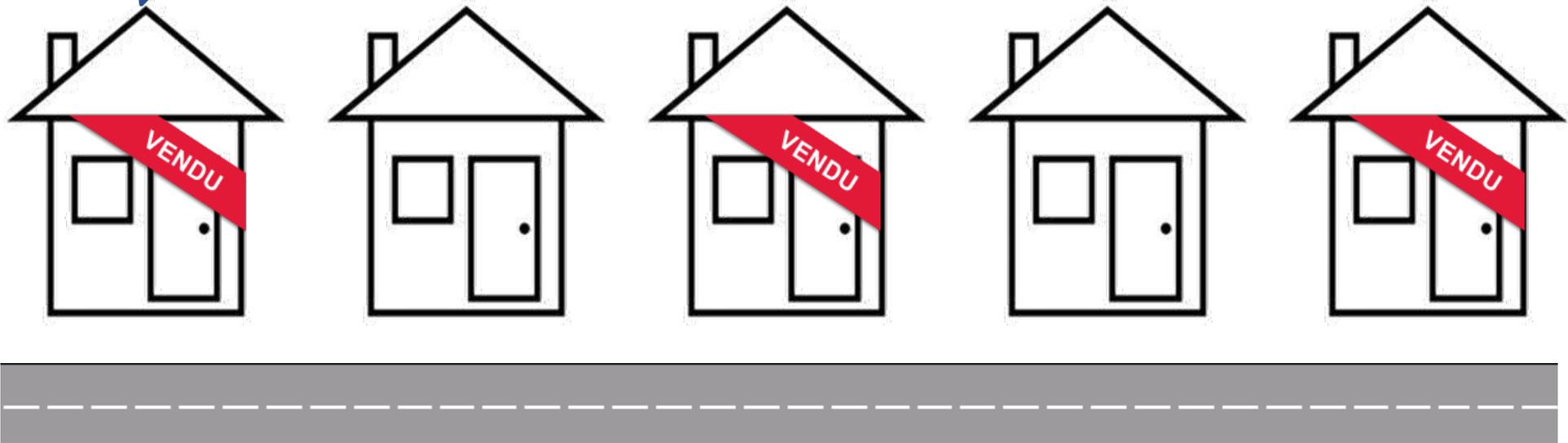


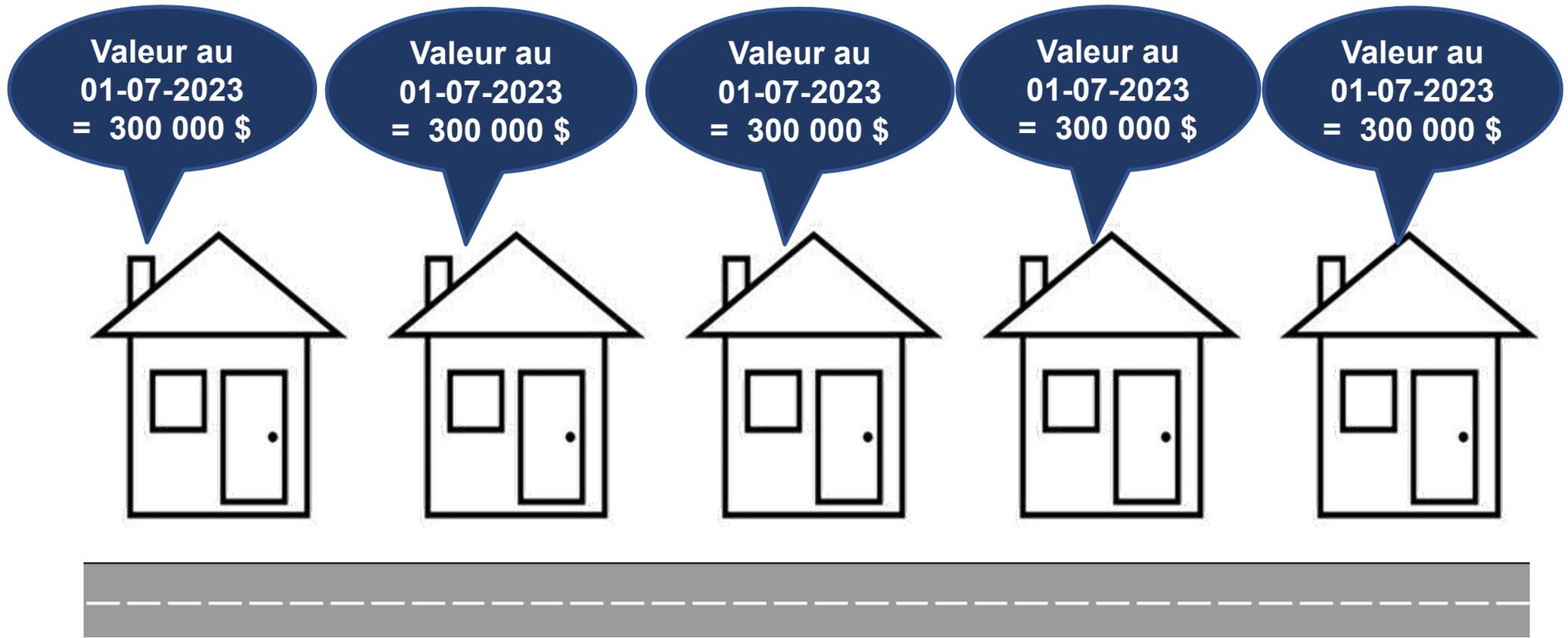


Vendue
Date : 01-07-2023
Prix : 300 000 \$

Vendue
Date : 01-07-2023
Prix : 300 000 \$

Vendue
Date : 01-07-2023
Prix : 300 000 \$





LFM, article 46 – Date d'évaluation

Aux fins d'établir la valeur réelle qui sert de base à la valeur inscrite au rôle, on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché immobilier tels qu'ils existent le 1^{er} juillet du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait, ainsi que de l'utilisation qui, à cette date, est la plus probable quant à l'unité.

Période d'évaluation. — Toutefois, lorsque survient, après la date déterminée en application du premier alinéa, un événement visé à l'un des paragraphes 6^o à 8^o, 12^o, 12.1^o, 18^o et 19^o de l'article 174, l'état de l'unité d'évaluation dont on tient compte est celui qui existe immédiatement après l'événement, abstraction faite de tout changement dans l'état de l'unité, produit depuis la date déterminée en application du premier alinéa, par une autre cause qu'un événement visé à un tel paragraphe. L'utilisation la plus probable qui est prise en considération est alors celle qui découle de l'état de l'unité dont on tient compte.

Critère d'évaluation. — L'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique, sous réserve de l'article 45.1, et l'environnement dans lequel elle se trouve.

Présomption. — Lorsque l'unité dont on établit la valeur réelle ne correspond à aucune unité du rôle qui était en vigueur à la date applicable en vertu du premier ou du deuxième alinéa, les immeubles qui existaient à cette date et qui font partie de l'unité dont on établit la valeur réelle sont réputés avoir constitué l'unité correspondante à cette date.

Conditions du marché. — Aux fins de déterminer les conditions du marché à la date visée au premier alinéa, on peut notamment tenir compte des renseignements relatifs aux transferts de propriété survenus avant et après cette date.

1979, c. 72, a. 46; 1988, c. 76, a. 21; 1991, c. 32, a. 25; 1994, c. 30, a. 3; 1996, c. 67, a. 1.

3. Gestes ponctuels en évaluation municipale

- ❖ Visite des propriétés
- ❖ Tenue à jour des rôles
- ❖ Équilibrage

Visite de propriété (LFM, art. 36.1)

❖ Lors de la réalisation de travaux à la suite de l'émission d'un permis de construction.

❖ Lorsqu'une propriété est vendue.

❖ Maintien d'inventaire.

L'évaluateur doit, pour chaque unité d'évaluation, s'assurer au moins tous les 9 ans de l'exactitude des données en sa possession qui la concernent (L.F.M art. 36.1).

Tenue à jour des rôles : (LFM, art. 174)

- ❖ Processus continu :
 - Achat-vente
 - Opération cadastrale (subdivision, rénovation cadastrale)
 - Permis de construction, de rénovation et de démolition
 - Pose des services d'aqueduc et d'égout
 - Changement législatif (zonage municipale et provincial)
 - Etc.

Équilibrage : (LFM, art. 46.1)

- ❖ L'équilibrage consiste, dans le processus de confection d'un nouveau rôle, à modifier tout ou en partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.

4. Processus de confection d'un nouveau rôle

Objectif fondamental :

- ❖ Éliminer le plus possible les écarts entre les prix transigés sur le marché et les valeurs inscrites au rôle.
- ❖ Rétablir l'équité de la base d'imposition de taxes foncières, de façon à ce que les valeurs inscrites au rôle soient le plus concentrées possible autour d'un même niveau.

Obligation : (LFM, art. 46.1)

- ❖ L'équilibration du rôle d'évaluation est obligatoire à chaque dépôt du rôle (3 ans), excepté pour les municipalités de moins de 5 000 habitants, auxquelles elle s'applique à tous les deux dépôts (6 ans).
- ❖ Pour la municipalité de Plaisance, la dernière équilibration fut réalisée à l'occasion du dépôt du rôle 2019-2020-2021 La date du marché était le 1^{er} juillet 2017.

Étapes effectuées

- ❖ **Établissement des unités de voisinage**
(voir plan d'ensemble)
- ❖ **Évaluation des terrains**
Analyse des ventes de terrains vacants (méthode de comparaison)
- ❖ **Évaluation des bâtiments : Méthode du coût**
 - Calcul du coût de remplacement neuf
 - Application de la dépréciation physique (âge-vie)
 - Application des désuétudes fonctionnelles
 - Application de la désuétude économique de marché
- ❖ **Évaluation des bâtiments : Méthode du revenu**

Établissement des unités de voisinage

Les unités de voisinage

NATURE ET RAISON D'ÊTRE

Procéder à l'évaluation simultanée de l'ensemble des propriétés situées sur le territoire d'une municipalité est une tâche d'envergure requérant beaucoup d'efforts, principalement dus au grand nombre d'opérations à effectuer concernant des propriétés de catégories variées. Pour résoudre cette difficulté particulière à l'évaluation foncière municipale, il est rationnel et efficace de regrouper les propriétés en ensembles géographiques homogènes, appelés « unités de voisinage ».

Chaque unité de voisinage constitue un sous-ensemble du territoire municipal caractérisé par les traits communs que partagent les immeubles la composant. Cette façon de faire simplifie le travail d'analyse, de comparaison et d'application des paramètres qui seront établis pour produire les évaluations à inscrire au rôle d'évaluation.

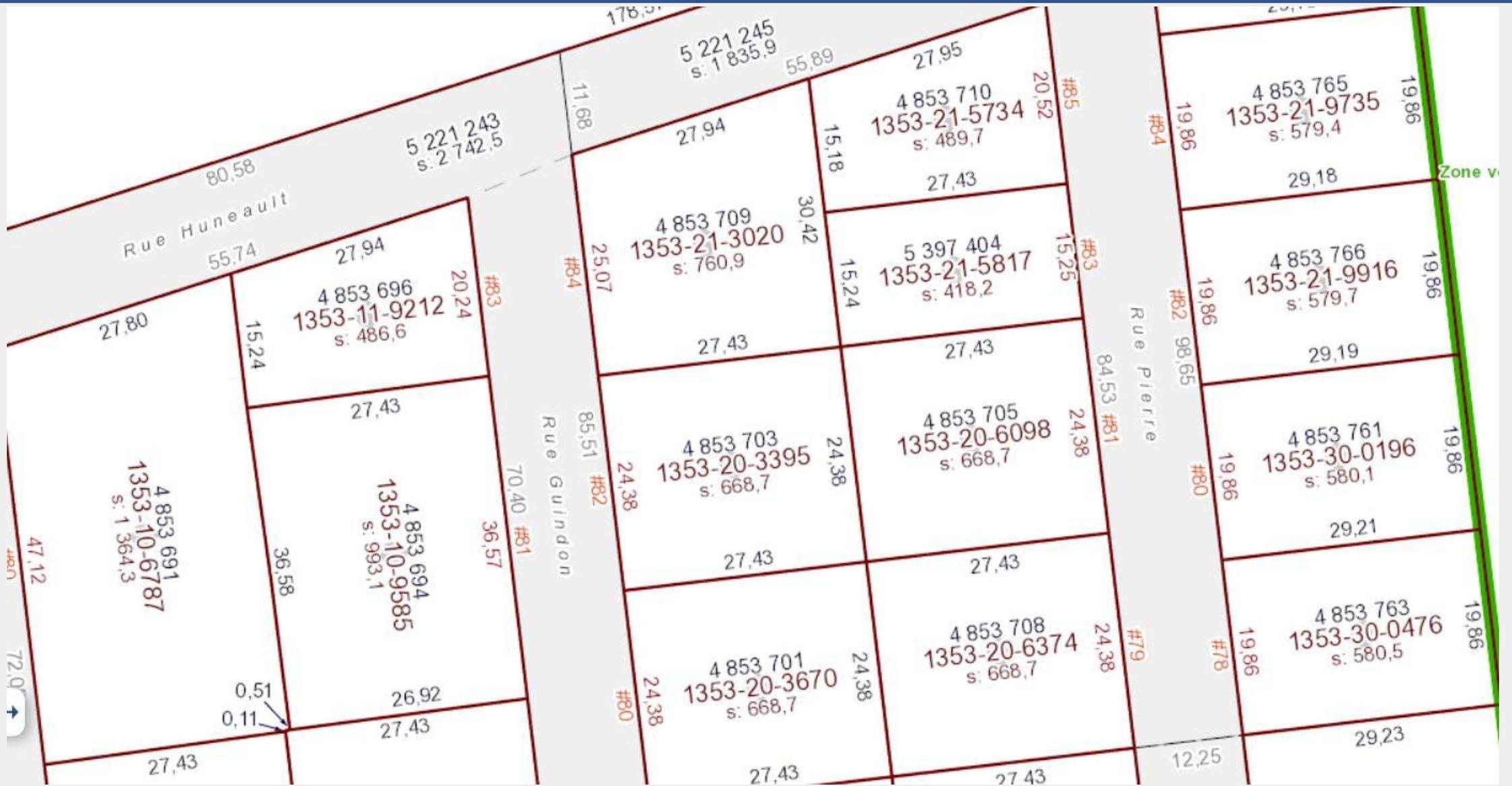
Comme les autres fichiers permanents, la configuration et le contenu des unités de voisinage sont continuellement mis à jour, pour tenir compte des changements physiques, économiques ou politiques influençant la valeur de l'immeuble.

INFORMATIONS OU ÉTAPES PRÉALABLES	PRODUIT(S) ATTENDU(S)	UTILISATION(S) DANS LE PROCESSUS
<ul style="list-style-type: none">♦ Données descriptives des terrains et bâtiments♦ Contraintes géographiques et politiques♦ Identification des variables socio-économiques influentes sur la valeur	<ul style="list-style-type: none">♦ Description des caractéristiques de chaque unité de voisinage♦ Représentation graphique de chaque unité de voisinage♦ Justification du découpage retenu	<ul style="list-style-type: none">♦ Mesure du taux de variation du marché♦ Évaluation par la méthode de comparaison♦ Évaluation par la méthode du revenu♦ Évaluation par la méthode du coût♦ Équilibrage par facteur♦ Établissement du rôle d'évaluation♦ Tenue à jour du rôle d'évaluation

Plan d'ensemble



Matrice graphique



Dossier de propriété

TERRAIN GÉNÉRAL

CODE GÉOGR. MUNICIPALITÉ		NUMÉRO MATRICULE				BÂTIMENT	DATE VIGUEUR	DATE SAISIE	ID.UE	ID.F
ANC MUN	DIVISION	SECTION	EMPL	BÂT. N°	LOCAL N°	NB				

Formulaire **Attestation** Validation Documents Notes Historique Comparatif portraits

04-TERRAIN GÉNÉRAL

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

DIMENSIONS

FRONT

PROFONDEUR

SUPERFICIE

SUPERFICIE VISÉE PAR UNE IMPOSITION MAXIMALE

FORME

1- CARRÉE

2- RECTANGULAIRE

3- **TRAPÉZOÏDALE**

4- TRIANGULAIRE

5- AUTRE

ZONAGE AGRICOLE

ZONÉ

0- **NON ZONÉ**

1- EN PARTIE

2- EN ENTIER

DROITS ACQUIS

0- **AUCUN**

1- UN DROIT

2- PLUSIEURS

UTILISATION

TYPE

OPTIMALE

EXPLOITATION AGRICOLE ENREGISTRÉE

SUPERFICIE EAE TOTALE

SUPERFICIE EAE ZONÉE

LOCALISATION

1- **COIN**

2- INTÉRIEURE

3- EXTÉRIEURE

4- TRANSVERSALE

5- ÎLOT

6- ENCLAVÉE

7- RIVERAINE

8- CUL-DE-SAC

TOPOGRAPHIE

1- BAS

2- CONTREBAS

3- DÉCLIVITÉ

4- DÉNIVELLATION

5- **PLAT**

6- SURPLOMB

7- AUTRE



LOCALISATION

1- **COIN**

TOPOGRAPHIE

1- **5- PLAT**

SERVICES DISPONIBLES AU TERRAIN

01- ÉCLAIRAGE

02- **RUE PAVÉE**

03- TROTTOIR OU CHÂÎNE

04- **DÉNEIGEMENT**

05- **ÉGOUT SANITAIRE**

06- ÉGOUT PUVIAL

07- **AQUEDUC**

08- TOUS LES SERVICES 01 À 07

09- AUCUN SERVICE 01 À 07

10- FOSSE SEPTIQUE

11- PUIITS ARTÉSIEIN

	TYPE	NOMBRE
1	07- AQUEDUC	1
2	05- ÉGOUT SANITAIRE	1
3	02- RUE PAVÉE	

DESCRIPTION D'UNE TOPOGRAPHIE

ATTRAITES OU NUISANCES SIGNIFICATIFS AU SITE

TYPE

1- INTRINSÈQUE

2- CONTIGUÉ

3- PROXIMITÉ

4- VUE

9- AUCUN

TYPE

DESCRIPTION



Description sommaire du terrain **Unité de voisinage** 1107 **Utilisation optimale**

Dimensions		Caractéristiques				Services			
Front	25,07 m	Forme	3- TRAPÉZOÏDALE			Égout sanitaire	Oui	Fosse septique	
Profondeur	27,68 m	Localisation	1- COIN			Égout pluvial		Puits artésiens	
Superficie	760,90 m²	Topographie	5- PLAT			Aqueduc	Oui		
Zonage agricole	0- NON ZONÉ	Attraits ou Nuisances				Aucun des services			
Droits acquis						Tous les services			

Détails des emplacements

Utilisation de sol

RESTE SUPERFICIE À RÉPARTIR

Nom	ZA	Front	Profondeur	Superficie	UV
1		25,07	27,68	760,90	

Calcul de la valeur attribuée au terrain **Statut** **Évalué** **Référence** 01 ---- -- --

Établissement de la valeur de base **Note** **Rajustement à la valeur de base**

Caractéristiques déterminantes						Particularités prises en compte			Rajustement spécifique			
Description	Zonage agricole	Quantité	UM	%	Taux unitaire	Description	Quantité	UM	facteur(%)	Référence	Montant	Valeur retenue
1	1	760,90	5-	100,0...	28,00 \$			5-				21 305 \$
TOTAL :		760,9		100,0 %	28,00 \$							21 305 \$

Particularités prises en compte		Rajustement selon un paramètre défini				Valeur attribuée
Description	Facteur(%)	Référence	Valeurs	Montant	Valeur attribuée	
1			21 305 \$		21 305 \$	
Valeur terrain après rajustement système					21 305 \$	
Particularités prises en compte		Rajustement prédéfini ou manuel au terrain				Valeur attribuée
Description	Facteur(%)	Référence	Valeurs	Montant	Valeur attribuée	
Valeur du terrain					21 300 \$	
Valeur manuelle	Motifs					

***06 CROQUIS**

Date Vigueur: 2025-01-01

Nom: []

Principal:

Privé:

Remarque: []

0

No fiche	Date vigueur	Nom	Remarque Croquis	Principal	AD_Municipalite	Privé

***07 DIMENSIONS DE BASE**

DÉTAILS DES DIMENSIONS

AU SOL	AIRES	PÉRIMÈTRE			
	117,0	43,9			
ÉTAGES	AIRES	PÉRIMÈTRE	NOMBRE	HT. LIBRE RC	
	117,0	43,9	1	2,4	
MEZZANINE	AIRES	VERRIÈRE INTÉGRÉE	AIRES	GARAGE INTÉGRÉ	AIRES
ATTIQUE	AIRES	AIRES	AIRES	HABITABLE	AIRES
				117,0	
SOUS-SOL	AIRES	AIRES	AIRES	AIRES	AIRES
	117,0	90,8	26,2		
	AIRES	HT. LIBRE			
		2,4			

CARACTÉRISTIQUES DES PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT

NOMBRE D'ÉTAGES: []

NOMBRE DE LOGEMENTS: []

PAREMENT: []

1 LOURD
2 LÉGER

CHARPENTE: []

1 BOIS 2 ACIER 3 BÉTON

SERVICES COMMUNS

01 ASCENSEUR
02 BUANDERIE
03 COMMERCE D'UTILITÉ
04 PISCINE EXTÉRIEURE
05 PISCINE INTÉRIEURE
06 PISCINE SUR LE TOIT
07 SALLE COMMUNAUTAIRE
08 SALLE D'EXERCICE

09 SAUNA
10 SPA EXTÉRIEUR
11 SPA INTÉRIEUR
12 SYST. DE SURVEILLANCE
13 SYSTÈME D'INTERPHONES

SERVICES COMMUNE

***15 FONDATIONS**

TYPE	FONDATIONS	RÉNOVATIONS	RCT
1 PILIERS			
2 PILIERS EXCAVÉS			
3 MURET	6 - SOUS-SOL 100%		
4 RADIER			
5 SOLE			
6 SOUS-SOL			
7 VIDE SANITAIRE			
9 AUCUN			

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES FONDATIONS: C

***22 MURS EXTÉRIEURS**

MATÉRIAUX (ET TYPE)	PAREMENTS	RÉNOVATIONS	RCT
01 LOURD 02 LÉGER			
10 BÉTON 60 BOIS	2 MAT 54%		
32 BRIQUE 94 ENDUIT	1 37-P... 54%		
37 PIERRE DE FINITION	2 70-S... 46%		
20 VERRE 65 FIBRE			
40 AUTRE 50 MÉTAL			
	70 SYNTHÉTIQUE		
	90 AUTRE LÉGER		
	99 AUCUN		

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES PAREMENTS: D

PORTES ET FENÊTRES	RÉNOVATIONS	RCT
	1 2006 18%	

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES PORTES ET FENÊTRES: C

*23 TOIT

MATÉRIAUX (ET TYPE)

1 RIGIDE

61 BARDEAU DE BOIS
50 MÉTAL
39 TUILE
20 VERRE
40 AUTRE RIGIDE

2 SOUPLE
99 AUCUN TOIT

81 BARDEAU D'ASPHALTE
80 MEMBRANE
90 AUTRE SOUPLE

COUVERTURE			RÉNOVATIONS			RCT	
MAT	%	N. PENTE	TYPE	ANNÉE	%	TYPE	%
61-BA	50	100	2	2022	100		

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DU TOIT: D

*33 FINITIONS INTÉRIEURES

MURS ET PLAFONDS (ÉTAGES ET ATTIQUE)

FINITION

MATÉRIAUX

83 BOIS MOU
64 CONTREPLAQUÉ PRÉFINI
65 FIBRE
93 PANNEAUX DE GYPSE
90 AUTRE MATÉRIAU
99 AUCUN

PLAFOND CATHÉDRALE			RÉNOVATIONS			RCT	
MAT	%		ANNÉE	%	TYPE	%	
93-P	100						

QUALITÉ DES FINITIONS DU SOUS-SOL: 2- (CONFORME)

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ FINITIONS INTÉRIEURES: C

*34 FINIS DE PLANCHERS

MATÉRIAUX (ET TYPE)

1 DUR
60 BOIS SAUF BOIS DUR
62 BOIS DUR
35 CÉRAMIQUE
40 AUTRE MATÉRIAU DUR
2 SOUPLE
75 TAPIS
77 VINYLE
90 AUTRE MATÉRIAU SOUPLE
99 AUCUN

FINIS DE PLANCH. (ÉTAG. ET ATTIQUE)

FINIS DE PLANCH.			RÉNOVATIONS			RCT	
MAT	%		TYPE	ANNÉE	%	TYPE	%
35-C	26		1-D	2005	26		
62-B	74						

QUALITÉ DES FINIS DU SOUS-SOL: 2- (CONFORME)

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES FINIS DE PLANCHERS: B

*36 CUISINES

MATÉRIAUX

60 BOIS
67 MÉLAMINE
76 THERMOPLASTIQUE
90 AUTRE MATÉRIAU

CUISINE			RÉNOVATIONS			RCT	
NB	MAT	ENV	ANNÉE	NB	TYPE	NOMBRE	
1	60-B	2-6 m					

ENVERGURES

1 moins de 6 m
2 6 m à moins de 12 m
3 12 m à moins de 18 m
4 18 m à moins de 24 m
5 24 m et plus

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES CUISINES: C

*46 ÉLECTRICITÉ

PRÉSENCE D'UN SYSTÈME ÉLECTRIQUE:

ENTRÉE

RÉNOVATION

ANNÉE

*59 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

APPAREILS

1 ASPIRATEUR CENTRAL
2 SAUNA
3 ASCENSEUR
4 SPA INTÉRIEUR
6 SYSTÈME D'ALARME

FOYER INTÉGRÉ

COMBUSTIBLES

1 BOIS
2 GRANULES
3 GAZ
4 ÉLECTRIQUE
8 AUTRE

CHEMINÉE INDÉPENDANTE

NOMBRE: 1

PISCINE INTÉRIEURE

AIRE

*61 ISSUES

MATÉRIAUX

10 BÉTON
60 BOIS
15 DALLE IMBRIQUÉE
50 MÉTAL
70 SYNTHÉTIQUE

PERRON / GALERIE / TERRASSE

NB	MAT	ENV	TOIT	MURS
1	60-B	3-20		
2	10-B	2-10		

BALCON / TERRASSE DE TOIT

ENV TOIT MURS

ENVERGURES

1 moins de 10 m²
2 10 à moins de 20 m²
3 20 à moins de 30 m²
4 30 à moins de 40 m²
5 40 m² et plus

ESCALIER EXTÉRIEUR

ENTRÉE DE SOUS-SOL

ENV TOIT MURS

*62 DÉPENDANCES ATTACHÉES

GARAGE ATTACHÉ

FONDATION	AIRE	PÉRIMÈTRE	FINI	CONF	ANNÉE	%
6-SOUS-SOL	41,8	18,6		2-Conforme	2022	15

ABRI D'AUTO

AIRE	MURS	ANNÉE	%

VERRIÈRE 3 SAISONS

AIRE	ANNÉE	%

*43 SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU

TYPE 1_SALLE DE BAIN 2_SALLE D'EAU

PARTICULARITÉS

BAIGNOIRE À REMOUS

DOUCHE EN EXTRA DU BAIN

RÉNOVATIONS

TYPE ANNÉE NS

RCT

TYPE NS

1-1-SALLE DE BAIN 2

QUALITÉ ET COMPLEXITÉ DES SALLES DE BAIN ET DES SALLES D'EAU

C

*44 CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION

PRODUCTEUR CENTRAL

1 FOURNAISE ÉLECTRIQUE

2 FOURNAISE À L'HUILE

3 FOURNAISE AU GAZ

4 FOURNAISE AU BOIS

9_AUCUNE FOURNAISE

DISTRIBUTION

1 CONDUIT

2 RADIATEUR

3_PLINTE ÉLECTRIQUE

8_AUTRE

PRODUCTEUR CENTRAL

1 CLIMATISEUR

2 THERMOPOMPE

DISTRIBUTION

1 EXCLUSIVE

2 PARTAGÉE AVEC CHAUFFAGE

PRODUCTEUR MURAL

1_CLIMATISEUR

2 THERMOPOMPE

SYSTEME DE CHAUFFAGE

PRODUCTEUR CENTRAL

PROG. BI-EN

9-AUC

ANNÉE

CLIMATISATION

PRODUCTEUR CENTRAL

PROG.

RÉNOVATION

ANNÉE

PRODUCTEUR MURAL

RÉNOVATION

DISTRIBUTION

100

2

1 8-AUTRE 10

2 3- PLINTE ELECTR. 90

% CHAUFFE

% CLIMATISE

1 1-CLIMATISEUR 2010

*63 DÉPENDANCES DÉTACHÉES

REMISE

SERRE

N° AIRE HAUT FINI Q-C ANNÉE ÉTAT

GARAGE DÉTACHÉ

HANGAR

N° AIRE HAUT FINI Q-C ANNÉE ÉTAT

N° AIRE PÉRIM HAUT Q-C ANNÉE ÉTAT

Q-C

C

*71 AMÉLIORATIONS D'EMPLACEMENT

MUR DE SOUTÈNEMENT

MAT LONGUEUR HAUT ÉTAT

12-BLOC DE BÉTON 1 12-B 22,4 1,2 3-

MATÉRIAUX

10 BÉTON

60 BOIS

37 PIERRE

MATÉRIAUX

16 ASPHALTE

10 BÉTON

43 CONCASSÉ

15_DALLE

IMBRIQUÉE

STATIONNEMENT

MAT PLACES ÉTAT

1 15 2 4

PISCINE

TYPE

1 EXCAVÉE

2 SEMI-EXCAVÉE

3_HORS TERRE

TYPE LONGUEUR LARGUEUR CH ANNÉE ÉTAT

1 3-H 6,4 6,4 1990 5

PLACES ANNÉE ÉTAT

DESIGN DE L'AMÉNAGEMENT GLOBAL

CONSTRUCTIONS VÉGÉTAUX

Q-C Q-C

C

*72 SERVICES MÉCANIQUES EXTERNES AUX BÂTIMENTS

Type	Nombre	Type	Nombre
05 - Égout sanitaire	1	10 - Fosse septique	
07 - Aqueduc	1	11 - Puits artésien	

*79 ATTESTATION DE VÉRIFICATION

MOTIF 1 PERMIS 2 VENTE 3 ACTUALISATION DE L'INVENTAIRE 4 RÉVISION / RECOURS

TYPE A ABSENT C VÉRIFICATION COMPLÈTE P VÉRIFICATION INCOMPLÈTE R REFUS

N°	MOTIF	TYPE	DATE	NOM/PRÉNOM EMP.	NOM/CONT.	PRÉNOM CONT.	Déc. P.	M. U.
1	2-...	C-VERIFI	2024-01-09	Channel Perner			<input type="checkbox"/>	
2	1-...	C-VERIFI	2016-05-24	Paquette Jean-...			<input type="checkbox"/>	
3	3-...	C-VERIFI	2015-02-12	MD			<input type="checkbox"/>	

6° Résultats de l'application de la méthode du coût

 Pied carré
 Mètre carré

COÛTS PROVENANT DU MEFQ										COÛT NEUF		ÂGE APPARENT / ÉTAT				DÉPRÉCIATION GLOBALE		VALEUR INDIQUÉE			
No. Fiche	No. Bât	Utilisation	Type de fiche	Nom Commun	Aire de plancher	Type - Temps	Usage - Taxes	Coût de base	\$	\$/unitaire	Année	Âge	État	Ref. Dép. Phys.	%	Montants (\$)	\$	\$/unitaire	Pond. (%)		
TOTAL DES BÂTIMENTS								112 994 \$	413 708 \$							32%	132 387 \$	281 321 \$		96,67 %	
Sous-Sol fini								15 176 \$	55 563 \$							59%	32 893 \$	22 670 \$		7,79 %	
		1000 - LOGE...	R01		117,0	E	19	112 994 \$	413 708 \$	3 536	1989	34		(8004...							
		1000 - LOGE...	R01		90,8	E	19	15 176 \$	55 563 \$	612	1989	34		(8004...	59%	32 893 \$	22 670 \$	250	7,79 %		
Améliorations d'emplacement (bloc *71)								14 248 \$	32 214 \$							70%	22 520 \$	9 695 \$		3,33 %	
				Mur de soutènement - Bloc de béton		E	19	4 973 \$	18 810 \$		1989	34	3	(Item)...	62%	11 662 \$	7 148 \$		2,46 %		
				Piscine - Hors-terre		E	19	5 731 \$	\$		1990	33	5	(Item)...		\$	\$		0,00 %		
				Stationnement - Dalle imbriquée		E	19	3 544 \$	13 405 \$		1989	34	4	(Item)...	81%	10 858 \$	2 547 \$		0,88 %		
TOTAL DES BLOCS 51 À 78								29 424 \$	87 777 \$								55 413 \$	32 364 \$			
AUTRE AJUSTEMENT																					
GRAND TOTAL								142 418 \$	501 485 \$								187 799 \$	313 686 \$			

Analyse de la désuétude de marché

REGROUPEMENT #01

Village

UV* 1100,1101,1102,1103,1104,1105,1106,1107,1108,1109,1500,1900,1901

Municipalité	UV - En préparation	No d'inscription	Date de vente	Matricule	Code d'utilisation	Année apparente	Nb de logements - Bloc 00	Classe	Genre de construction	Aire - Étages	Prix de vente rajusté	Prix de vente actualisé	Valeur du terrain - En préparation	Prix résiduel pour le bâtiment	Cout déprécié global	Résiduel de désuétude économique
80045	1103		2023-05-10		1000	1991	1	5	ÉTAGES ENTIERS DÉTACHÉ (1 LOG.)	170,6	307 000 \$	307 000 \$	26 500 \$	280 500 \$	305 465 \$	0,92
80045	1104		2021-04-30		1000	2016	1	5	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	71,9	153 300 \$	188 574 \$	17 300 \$	171 274 \$	171 185 \$	1,00
80045	1104		2021-11-26		1000	1994	1	4	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	142,3	376 000 \$	437 814 \$	24 900 \$	412 914 \$	411 701 \$	1,00
80045	1103		2023-02-23		1000	2013	1	5	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	94,5	295 000 \$	295 000 \$	13 500 \$	281 500 \$	277 253 \$	1,02
80045	1106		2023-10-06		1000	2007	1	5	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	119,1	437 500 \$	437 500 \$	24 300 \$	413 200 \$	396 731 \$	1,04
80045	1107		2023-06-30		1000	1989	1	5	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	117	350 000 \$	350 000 \$	21 300 \$	328 700 \$	313 686 \$	1,05
80045	1105		2021-09-16		1000	1980	1	6	ÉTAGE MANSARDÉ DÉTACHÉ (1 LOG.)	64,7	120 000 \$	142 344 \$	18 400 \$	123 944 \$	112 191 \$	1,10
80045	1103		2023-12-19		1000	1987	1	6	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	92,9	169 900 \$	169 900 \$	17 700 \$	152 200 \$	135 895 \$	1,12
80045	1103		2022-09-28		1000	1983	1	5	PLAIN-PIED DÉTACHÉ (1 LOG.)	114,6	220 000 \$	236 500 \$	16 600 \$	219 900 \$	196 174 \$	1,12
80045	1103		2023-06-28		1000	2005	1	5	PLAIN-PIED JUMELÉ (1 LOG.)	87,9	259 800 \$	259 800 \$	7 700 \$	252 100 \$	222 020 \$	1,14

Rôle 2022
0,80

Rôle 2025
1,05

Ventes		Ventes 2023	
Nombre	10	Nombre	6
Moyenne	1,05	Moyenne	1,05
Médiane	1,04	Médiane	1,04
Ecart-type	0,07	Ecart-type	0,08
Min	0,98	Min	0,97
Max	1,12	Max	1,12

6* Résultats de l'application de la méthode du coût

Pied carré Mètre carré

TOTAL DES BÂTIMENTS										112 994 \$	413 708 \$			118 320 \$	295 388 \$	96,67 %							
COÛTS PROVENANT DU MEFG										COÛT NEUF			ÂGE APPARENT / ÉTAT		ÉCONOMIQUE (EXTERNE)		DÉPRÉCIATION GLOBALE		VALEUR INDIQUÉE				
No. Fiche	No. Bât	Utilisation	Type de fiche	Nom Commun	Aire de plancher	Type - Temps	Usage - Taxes	Coût de base	\$	\$ / unitaire	Année	Âge	État	Ref. Dep. Piv.	%	Montants (\$)	%	Montants (\$)	\$	\$ / unitaire	Pond. (%)		
		1000 - LOGE...	R01		117,0	E	19	112 994 \$	413 708 \$	3 536	1989	34		(8004...	- 5,00 %	- 14 066 \$	29%	118 321 \$	295 388 \$	2 525	96,67 %		
Sous-Sol fini										15 176 \$	55 563 \$							57 %	31 760 \$	23 803 \$		7,79 %	
		1000 - LOGE...	R01		90,8	E	19	15 176 \$	55 563 \$	612	1989	34		(8004...	- 5,00 %	- 1 889 \$	57 %	31 760 \$	23 803 \$	262	7,79 %		
Améliorations d'emplacement (bloc *71)										14 248 \$	32 214 \$							68 %	22 035 \$	10 179 \$		3,33 %	
				Mur de soutènement - Bloc de béton		E	19	4 973 \$	18 810 \$		1989	34	3	(item)...	- 5,00 %	- 357 \$	60 %	11 305 \$	7 505 \$		2,46 %		
				Piscine - Hors-terre		E	19	5 731 \$	\$		1990	33	5	(item)...	- 5,00 %	\$		\$	\$		0,00 %		
				Stationnement - Dalle imbriquée		E	19	3 544 \$	13 405 \$		1989	34	4	(item)...	- 5,00 %	- 127 \$	80 %	10 730 \$	2 674 \$		0,88 %		
TOTAL DES BLOCS 51 À 78										29 424 \$	87 777 \$									53 795 \$	33 982 \$		
AUTRE AJUSTEMENT																							
GRAND TOTAL										142 418 \$	501 485 \$									172 115 \$	329 370 \$		

ÉVALUATION

CODE GÉOGR. MUNICIPALITÉ	ANC MUN	NUMÉRO MATRICULE					BÂTIMENT NB	DATE VIGUEUR	DATE SAISIE	ID.UE	CONTEXTE
		DIVISION	SECTION	EMPL.	BÂT. No	LOCAL No				Dépôt	

Conciliation **Infos** **Descriptif** **Terrain** **Comparaison G+** **Coût** **Année apparente** **Attachements** **Validation** **Notes**

CONCILIATION

* 1 CONTEXTE

Date de vigueur	<input type="text"/>	Statut de l'évaluation	<input type="text" value="Fermée"/>
Date du descriptif	<input type="text"/>	Approche bâtiment	<input type="text" value="Coût résidentiel / agricole"/>
Date concilié	<input type="text"/>		
Concilié par	<input type="text"/>		

* 2 VALEURS

	RE précédente	Évaluation	Variation	RE
Terrain	19 000 \$	21 300 \$	12 %	<input type="text" value="21 300 \$"/>
Bâtiment	181 500 \$	329 400 \$	81 %	<input type="text" value="329 400 \$"/>
Immeuble	200 500 \$	350 700 \$	75 %	350 700 \$
Remarque				

* 3 MÉTHODES D'ÉVALUATION

Concilié manuellement



4	Priorité	Méthodes disponibles	Valeur indiquée (terrain et bâtiment)	Variation	Proposée	Retenue	Statut
1		Coût déprécié	350 700 \$		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Évalué
2		Valeur manuelle Immeuble	\$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	À évaluer
3		Valeur manuelle Bâtiment	\$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	À évaluer
4		Comparaison G+	\$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	À évaluer

- ❖ **Enquête et analyse des revenus**
 - Multifamilial, bureaux, commerces, centres commerciaux, hôtels, motels

- ❖ **Enquête et analyse des dépenses d'exploitation**
 - Multifamilial, bureaux, commerces, centres commerciaux, hôtels, motels

- ❖ **Estimation du taux global d'actualisation**
 - TGA paritaire, TGA selon hypothèque mise de fonds simple

- ❖ **Calcul de la valeur**

5. Mesure de la qualité du travail accompli

Proportion médiane : (LFM, art. 263(5) et 264)

- ❖ C'est un instrument permettant de mesurer le niveau du rôle.
- ❖ Il s'agit du rapport entre l'évaluation municipale et le prix de vente des propriétés.
- ❖ Le résultat obtenu pour l'ensemble de la municipalité DOIT se retrouver entre 95 % et 105 %.
- ❖ La non-observance de cette obligation fait perdre au rôle d'évaluation concerné le caractère de rôle résultant de l'équilibration

- ❖ **Médiane rôle 2025-2026-2027 : 100 %**

Références aux textes officiels

LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE :

- ♦ **Article 42 :** L'ensemble des évaluations doit tendre à représenter une même proportion de la valeur réelle des immeubles.
- ♦ **Article 46.1 :** L'équilibration du rôle d'évaluation est obligatoire à chaque dépôt du rôle (3 ans), sauf pour les municipalités de moins de 5 000 habitants, auxquelles elle s'applique à tous les deux dépôts (6 ans).

RÈGLEMENT SUR LE RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE :

- ♦ **Article 13 :** La pleine valeur réelle doit être visée lors de l'équilibration (au moins 95 % et au plus 105 %).
- ♦ **Article 14 :** L'écart type relatif d'un rôle d'évaluation résultant d'une équilibration ne doit pas excéder certains maximums basés sur la concentration résidentielle unifamiliale (36 %, 31 %, 25 %, 19 %, 14 %).
- ♦ **Article 15 :** La variation de valeur attribuée aux immeubles vendus, à la suite d'une équilibration, doit être comparable (différence inférieure à 10 points de pourcentage) à la variation de valeur de l'ensemble des immeubles de même catégorie.
- ♦ **Article 17 :** La non-observance des obligations relatives à l'équilibration fait perdre au rôle d'évaluation concerné le caractère de rôle résultant d'une équilibration.
- ♦ **Article 18 :** La vérification des conditions de location des locaux doit être effectuée dans le cadre de l'équilibration du rôle.

6. Faits saillants

- ◆ Tableau comparatif des variations de valeur par catégorie d'immeuble.
- ◆ Tableau comparatif des variations de valeur par secteur.

Résumé des variations de valeurs résultant de l'équilibration

CATÉGORIE-UTILISATION	NOMBRE D'UNITÉ \$	RÔLE PRÉCÉDENT (2019-2020-2021) EN DATE DU 01-07-2017			NOMBRE D'UNITÉ \$	NOUVEAU RÔLE (2025-2026-2027) EN DATE DU 01-07-2023			VARIATION EN %		
		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES		TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	TERR.	BÂT.	IMM.
1. IMMEUBLES IMPOSABLES:											
Condominium:											
Résidence unifamiliale:	395	9 644 100 \$	56 173 300 \$	65 817 400 \$	395	12 840 100 \$	97 551 000 \$	110 391 100 \$	33,14%	73,66%	67,72%
Résidence de 2 logements:	34	908 500 \$	5 720 600 \$	6 629 100 \$	34	1 148 800 \$	9 887 500 \$	11 036 300 \$	26,45%	72,84%	66,48%
Résidence de 3 logements:	3	54 700 \$	562 100 \$	616 800 \$	3	59 100 \$	943 100 \$	1 002 200 \$	8,04%	67,78%	62,48%
Résidence de 4 logements:	6	129 500 \$	909 600 \$	1 039 100 \$	6	151 200 \$	1 891 600 \$	2 042 800 \$	16,76%	107,96%	96,59%
Résidence de 5 logements:											
Résidence de 6 @ 9 logements:	1	23 500 \$	234 400 \$	257 900 \$	1	26 800 \$	498 800 \$	525 600 \$	14,04%	112,80%	103,80%
Résidence de 10 @ 19 logements:	1	43 300 \$	710 600 \$	753 900 \$	1	46 200 \$	1 003 000 \$	1 049 200 \$	6,70%	41,15%	39,17%
Résidence de 20 @ 99 logements:											
Chalets:	30	1 814 600 \$	2 899 600 \$	4 714 200 \$	30	2 688 800 \$	5 559 800 \$	8 248 600 \$	48,18%	91,74%	74,97%
Maisons mobiles:	8	245 300 \$	546 500 \$	791 800 \$	8	316 400 \$	967 200 \$	1 283 600 \$	28,98%	76,98%	62,11%
Autres immeubles résidentiels:	14	443 500 \$	665 300 \$	1 108 800 \$	14	615 000 \$	926 400 \$	1 541 400 \$	38,67%	39,25%	39,02%
Industries manufacturières:											
Transports, comm., services publics:	4	209 500 \$	720 000 \$	929 500 \$	4	273 900 \$	815 800 \$	1 089 700 \$	30,74%	13,31%	17,24%
Commerces (gros et détail):	9	426 800 \$	2 489 800 \$	2 916 600 \$	9	530 100 \$	2 865 000 \$	3 395 100 \$	24,20%	15,07%	16,41%
Services et immeubles à bureaux:	10	425 600 \$	1 032 000 \$	1 457 600 \$	10	627 600 \$	1 449 500 \$	2 077 100 \$	47,46%	40,46%	42,50%
Culturelle, récréative, loisirs:	1	17 200 \$	192 300 \$	209 500 \$	1	21 600 \$	261 600 \$	283 200 \$	25,58%	36,04%	35,18%
Agriculture:	51	7 748 200 \$	5 883 600 \$	13 631 800 \$	51	13 947 100 \$	8 529 500 \$	22 476 600 \$	80,00%	44,97%	64,88%
Exploitation forestière:	3	66 200 \$	68 500 \$	134 700 \$	3	171 700 \$	84 000 \$	255 700 \$	159,37%	22,63%	89,83%
Exploitation minière:											
Terrains vacants:	88	1 649 000 \$	81 800 \$	1 730 800 \$	88	2 792 000 \$	128 100 \$	2 920 100 \$	69,31%	56,60%	68,71%
Forêts inexploitées:											
TOTAL IMPOSABLE :	658	23 849 500 \$	78 890 000 \$	102 739 500 \$	658	36 256 400 \$	133 361 900 \$	169 618 300 \$	52,02%	69,05%	65,10%
2. IMMEUBLES NON IMPOSABLES:											
Gouvernement du Canada:	1			72 100 \$	1			102 200 \$			41,75%
Gouvernement du Québec:	11			4 282 800 \$	11			5 042 000 \$			17,73%
Santé et Services Sociaux:											
Cégeps et universités:											
Écoles primaires et secondaires:	2			684 400 \$	2			1 092 900 \$			59,69%
Autres immeubles non-imposables: (Ville, Fabrique, Inst. religieuses...):	25			6 593 700 \$	25			9 607 900 \$			45,71%
TOTAL NON IMPOSABLE :	39			11 633 000 \$	39			15 845 000 \$			36,21%
TOTAL DU RÔLE	697			114 372 500 \$	697			185 463 300 \$			62,16%

Variations de valeurs par secteur

Secteur	Nbre	Rôle 2019-2020-2021			Nbre	Rôle 2025-2026-2027			Variation		
		Date d'évaluation : 1er juillet 2017				Date d'évaluation : 1er juillet 2023					
		Terrain	Batiment	Immeuble		Terrain	Batiment	Immeuble	Ter.	Bât.	Imm.
		1-Village	374	7 991 900 \$		48 710 500 \$	56 702 400 \$	374	10 278 300 \$	84 477 300 \$	94 755 600 \$
2-Route 148 et rangs	161	9 540 900 \$	16 932 200 \$	26 473 100 \$	161	16 363 300 \$	24 596 200 \$	40 959 500 \$	72%	45%	55%
3-Chemin de la Presqu'île	119	7 728 100 \$	14 543 400 \$	22 271 500 \$	119	11 237 500 \$	25 493 900 \$	36 731 400 \$	45%	75%	65%
4-Riverain rivière Petite-Nation	43	1 480 000 \$	7 445 500 \$	8 925 500 \$	43	2 071 700 \$	10 945 100 \$	13 016 800 \$	40%	47%	46%
Total général	697	26 740 900 \$	87 631 600 \$	114 372 500 \$	697	39 950 800 \$	145 512 500 \$	185 463 300 \$	49%	66%	62%

Valeurs moyennes résidences unifamiliales

Secteur	Nbre	Rôle 2019-2020-2021			Nbre	Rôle 2025-2026-2027			Variation		
		Date d'évaluation : 1er juillet 2017				Date d'évaluation : 1er juillet 2023					
		Valeurs résidences moyennes				Valeurs résidences moyennes			Ter.	Bât.	Imm.
		Terrain	Batiment	Immeuble		Terrain	Batiment	Immeuble	Ter.	Bât.	Imm.
1-Village	256	18 300 \$	122 300 \$	140 600 \$	256	21 400 \$	226 600 \$	248 000 \$	17%	85%	76%
2-Route 148 et rangs	63	24 300 \$	158 000 \$	182 300 \$	63	36 700 \$	232 000 \$	268 700 \$	51%	47%	47%
3-Chemin de la Presqu'île	40	54 600 \$	194 400 \$	249 000 \$	40	83 200 \$	361 600 \$	444 800 \$	52%	86%	79%
4-Riverain rivière Petite-Nation	36	34 600 \$	198 000 \$	232 600 \$	36	48 100 \$	290 500 \$	338 600 \$	39%	47%	46%
Total général	395	24 400 \$	142 200 \$	166 600 \$	395	32 500 \$	247 000 \$	279 500 \$	33%	74%	68%

7. Demande de révision

Motifs pour faire une demande

❖ Processus à suivre :

- **Demande informelle** avant 15 avril 2025
- **Demande de révision** au plus tard le 30 avril 2025
- **Réponse de l'évaluateur** 1^{er} septembre 2025
- **Recours devant le TAQ** ± 1^{er} novembre 2025 ou 1^{er} janvier 2026

IMPORTANT – Lire attentivement l'aide-mémoire ci-dessous avant de remplir la demande de révision.

1. Qu'est-ce que la révision administrative?

La Loi sur la fiscalité municipale (articles 124 à 138.4) prévoit une révision administrative relative à toute inscription figurant au rôle de la valeur locative lorsqu'une demande de révision a été déposée. Cette révision est prévue, afin que des erreurs ou des omissions qui auraient échappé à l'évaluateur de l'organisme municipal responsable de l'évaluation concerné, puissent être corrigées.

L'évaluateur saisi d'une demande de révision recevable (voir à ce sujet la question n° 4) doit vérifier le bien-fondé de la contestation. Selon la nature et la précision des motifs invoqués dans cette demande, l'évaluateur peut procéder à la révision par les moyens qu'il juge appropriés. Lors de cet exercice, il peut notamment :

1. vérifier les différents paramètres de calcul qui ont mené à l'établissement de la valeur;
2. rencontrer le demandeur ou visiter l'établissement d'entreprise concerné.

2. Qui peut formuler une demande de révision?

Toute personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle de la valeur locative relative à un établissement d'entreprise dont elle-même ou une autre personne est l'occupant, peut déposer une demande de révision à ce sujet auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation concerné.

Une personne tenue de payer une taxe ou une compensation à la municipalité locale est réputée avoir l'intérêt requis pour formuler une telle demande.

3. Quelles sont les situations donnant droit au dépôt d'une demande?

La Loi prévoit quatre situations qui donnent droit de demander une révision et fixe des délais pour chacune d'elles :

Situations pouvant entraîner une demande de révision

1. **Dépôt du rôle de la valeur locative**, suivi de l'expédition d'un avis d'évaluation à l'occupant.
2. **Modification du rôle** effectuée par certificat, suivie de l'expédition d'un avis de modification.
3. **Envoi d'un avis de correction d'office** à l'occupant pour l'informer d'une correction projetée.
4. **Modification du rôle non effectuée par l'évaluateur**, malgré un événement prévu par la Loi qui aurait dû entraîner une telle modification.

Délai fixé pour déposer la demande

La plus tardive des échéances entre :

- avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle de la valeur locative;
- 60 jours suivant l'expédition de l'avis d'évaluation (120 jours s'il s'agit d'un établissement d'entreprise évalué à 100 000 \$ ou plus).

La plus tardive des échéances entre :

- avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle de la valeur locative;
- 60 jours suivant l'expédition de l'avis de modification.

La plus tardive des échéances entre :

- avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle de la valeur locative;
- 60 jours suivant l'expédition de l'avis de correction d'office.

Avant la fin de l'exercice financier qui suit celui au cours duquel est survenu l'événement justifiant la modification.

4. Comment formuler une demande de révision?

Pour qu'une demande de révision soit recevable par l'organisme municipal responsable de l'évaluation, elle doit remplir les conditions suivantes :

1. **Être faite sur la formule prescrite à cette fin**, soit le présent document;
2. **Être déposée à l'endroit déterminé** par l'organisme municipal responsable de l'évaluation, soit l'endroit mentionné sur l'avis d'évaluation ou l'avis de modification. La demande peut également y être envoyée par poste recommandée, auquel cas elle doit l'être selon les mêmes délais et les mêmes modalités que le dépôt en personne. Toutefois, le jour de l'envoi de la demande est considéré comme la date de son dépôt. Il importe donc de conserver sa preuve d'envoi en cas de litige;
3. **Exposer succinctement les motifs** ou les arguments qui sont invoqués à son soutien et les conclusions recherchées. À ce sujet, le montant des taxes à payer ne constitue pas un motif qui justifie une modification au rôle;
4. **Être déposée à l'intérieur des délais fixés** (voir la question n° 3). Toutefois, si une demande de révision n'a pu être déposée en raison d'une situation de force majeure, elle peut l'être dans les 60 jours qui suivent la fin de cette situation;
5. **Être accompagnée de la somme d'argent** déterminée et applicable à l'établissement d'entreprise visé, si un règlement de l'organisme municipal responsable de l'évaluation le prévoit.

5. Quelles sont les prochaines étapes à la suite du dépôt de la demande?

Au terme du processus de révision, l'évaluateur fournit au demandeur une réponse écrite à l'intérieur des délais précisés au tableau ci-dessous. Une date limite figure également dans la section « Espace réservé à l'administration » sur la copie de la demande de révision remise au demandeur ou sur l'attestation de dépôt qui lui a été transmise. L'évaluateur peut proposer une ou des modifications qu'il apporterait au rôle, auquel cas le demandeur dispose de 30 jours suivant l'expédition de la réponse pour l'accepter. L'évaluateur peut toutefois indiquer qu'il n'a aucune modification à proposer.

Situations donnant droit au dépôt d'une demande

1. Dépôt du rôle de la valeur locative (situation n° 1 énoncée à la question n° 3)
2. Tous les autres cas (situations n° 2, 3 et 4 énoncées à la question n° 3)

Délai alloué à l'évaluateur pour formuler une réponse

Le 1^{er} septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle de la valeur locative.
Puisque cette échéance peut être reportée jusqu'au 1^{er} avril suivant, il est préférable de s'informer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation pour s'assurer du délai applicable.

La plus tardive des échéances entre :

- 4 mois à compter du dépôt de la demande;
- le 1^{er} septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle de la valeur locative.

6. Qu'arrive-t-il si aucune entente n'est conclue?

Toute personne qui a fait une demande de révision et qui n'a pas conclu d'entente avec l'évaluateur peut exercer un recours devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec. **Celui-ci doit porter sur les mêmes objets que la demande de révision.** Pour être valide, un tel recours doit être exercé :

1. au moyen d'une requête écrite au Tribunal. Une copie de la demande de révision préalablement déposée peut alors être exigée;
2. dans un délai de 60 jours à compter de la date d'expédition de la réponse de l'évaluateur ou, s'il n'a produit aucune réponse, dans un délai de 30 jours après la date limite dont il dispose pour formuler une réponse (voir la question n° 5).

Définitions

Organisme municipal responsable de l'évaluation : municipalité régionale de comté ou municipalité locale à l'égard de laquelle une municipalité régionale de comté n'a pas compétence en matière d'évaluation qui a la responsabilité de concevoir et de maintenir à jour tout rôle de la valeur locative de son ressort et d'en justifier le contenu.

Rôle de la valeur locative : document public qui regroupe des renseignements prescrits par la loi sur chacun des établissements d'entreprise situés sur le territoire d'une municipalité.

Établissement d'entreprise : unité ou partie d'unité d'évaluation devant être portée au rôle d'évaluation foncière où est exercée, à des fins lucratives ou non, une activité économique ou administrative.

Valeur locative : loyer annuel brut le plus probable provenant de la location d'un établissement d'entreprise, en vertu d'un bail renouvelable d'année en année selon les conditions du marché, incluant les taxes foncières et les frais d'exploitation, mais excluant les autres services que ceux relatifs à l'immeuble.

IMPORTANT – Lire attentivement l'aide-mémoire avant de remplir la demande de révision.

Le personnel en fonction à l'endroit où doit être déposée une demande de révision a le devoir de vous prêter assistance, si vous le demandez, pour remplir cette formule.

Nom de la municipalité locale au rôle de laquelle l'établissement d'entreprise est inscrit _____ Exercices financiers auxquels s'applique le rôle _____

Espace réservé à l'administration

Numéro de la demande	Valeur de l'établissement	Montant reçu	Date de réception
_____	_____ \$	_____ \$	Année _____ Mois _____ Jour _____
Code géographique	Signature du fonctionnaire	Date limite pour répondre	
_____	_____	Année _____ Mois _____ Jour _____	

1. Renseignements sur l'établissement d'entreprise

Adresse de l'établissement d'entreprise

Numéro _____ Nom de la voie publique _____ Numéro app. _____

Cadastre(s) et numéro(s) de lot (seulement s'il n'y a pas d'adresse) _____

Numéro matricule (tel qu'il est inscrit au rôle ou sur l'avis d'évaluation) _____

2. Renseignements sur l'identité du demandeur

Prénom _____ Nom (de la personne physique ou morale) _____

Adresse postale (jorsque différente de celle de l'établissement d'entreprise)

Numéro _____ Nom de la voie publique _____ Numéro app. _____

Municipalité, province ou état, pays _____ Code postal _____

Téléphone de jour (avec le numéro de poste, le cas échéant) _____ Courriel _____

Le demandeur est :

L'occupant de l'établissement d'entreprise ou l'un de ses cococcupants

Le mandataire de l'occupant

Autre, veuillez préciser : ➔ _____

3. Situation à l'origine de la demande de révision

Parmi les situations suivantes, laquelle est à l'origine de la présente demande?

Dépôt d'un nouveau rôle

Modification du rôle ➔ Numéro de l'avis de modification _____

Modification non effectuée par l'évaluateur

Correction d'office du rôle ➔ Numéro de l'avis de correction d'office _____

4. Objet et motifs de la demande de révision

Quelles sont les inscriptions ou les omissions que vous contestez?

La valeur de l'établissement ➔ Valeur locative selon le demandeur, à titre indicatif _____ \$

Autre inscription, veuillez préciser : ➔ Nature de l'inscription visée et conclusion recherchée _____

Motifs invoqués au soutien de la demande de révision (si nécessaire, vous pouvez annexer une ou plusieurs feuilles)

5. Signature du demandeur

Signature _____ Nom du signataire _____ Date de signature _____

Année _____ Mois _____ Jour _____

Rappel des informations importantes

Pour qu'une demande de révision soit recevable par l'organisme municipal responsable de l'évaluation, elle doit remplir les conditions suivantes :

- Être faite sur la formule prescrite à cette fin**, soit le présent document. De plus, des documents explicatifs supplémentaires peuvent être joints à la formule dûment remplie;
- Être déposée à l'endroit déterminé** par l'organisme municipal responsable de l'évaluation, soit l'endroit mentionné sur l'avis d'évaluation ou l'avis de modification. La demande peut également y être envoyée par poste recommandée, auquel cas elle doit être selon les mêmes délais et les mêmes modalités que le dépôt en personne. Toutefois, le jour de l'envoi de la demande est considéré comme la date de son dépôt. Il importe donc de conserver sa preuve d'envoi en cas de litige;
- Exposer succinctement les motifs** ou les arguments qui sont invoqués à son soutien et les conclusions recherchées. À ce sujet, le montant des taxes à payer ne constitue pas un motif qui justifie une modification au rôle;
- Être déposée à l'intérieur des délais fixés** (voir la question n° 3 de l'aide-mémoire). Toutefois, si une demande de révision n'a pu être déposée en raison d'une situation de force majeure, elle peut l'être dans les 60 jours qui suivent la fin de cette situation;
- Être accompagnée de la somme d'argent** déterminée et applicable à l'établissement d'entreprise visé, si un règlement de l'organisme municipal responsable de l'évaluation le prévoit.

Au terme du processus de révision, l'évaluateur de l'organisme municipal responsable de l'évaluation fournit au demandeur une réponse écrite à l'intérieur des délais alloués (voir la question n° 5 de l'aide-mémoire). L'évaluateur peut proposer une ou des modifications qu'il apporterait au rôle, auquel cas le demandeur dispose de 30 jours suivant l'expédition de la réponse pour l'accepter. Il peut toutefois indiquer qu'il n'a aucune modification à proposer. Par ailleurs, dans les cas prévus par la Loi sur la fiscalité municipale, une modification résultant d'une entente conclue entre l'évaluateur et le demandeur peut être contestée devant le Tribunal administratif du Québec par d'autres personnes directement concernées par l'effet de la modification.

8. Période de questions



Merci de votre attention