

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

## Section des affaires immobilières

En matière de fiscalité municipale

**Date :** 13 JUIN 2017

Référence neutre : 2017 QCTAQ 06135

**Dossiers :** SAI-Q-220947-1610 / SAI-Q-220955-1610 / SAI-Q-220959-1610 /  
SAI-Q-220965-1610

---

**Devant le juge administratif :**

ROBERT SANCHE

---

KATARINA KUSTRA

EVA KUSTRA

Parties requérantes

c.

MUNICIPALITÉ DE LAC SIMON

MRC DE PAPINEAU

Parties intimées



982C9F48D5

---

## DÉCISION

---

[1] Par requêtes déposées en temps utile, les parties requérantes contestent l'exactitude de la valeur de leurs unités d'évaluation dont les caractéristiques sont les suivantes :

<b>Dossier SAI-M-220955-1610</b>	
Matricule :	1689-68-1546
Unité d'évaluation :	1705, ch. de la Baie Groulx Lac Simon
Rôle d'évaluation contesté :	Triennal 2016-2017-2018
Valeur inscrite au rôle :	Terrain : 326 200 \$ Bâtiment : <u>191 300 \$</u> Total : 517 500 \$
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	517 500 \$

<b>Dossier SAI-M-220947-1610</b>	
Matricule :	1690-60-3555
Unité d'évaluation :	Lot 36-1 et 37-1 Terrain vacant, Route 321, Lac Simon
Rôle d'évaluation contesté :	Triennal 2016-2017-2018
Valeur inscrite au rôle :	Terrain : 474 500 \$ Bâtiment : <u>0 \$</u> Total : 474 500 \$
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	474 500 \$



<b>Dossier SAI-M-220959-1610</b>	
Matricule :	1690-62-2515
Unité d'évaluation :	Lot 37-2 Terrain vacant, Route 321, Lac Simon
Rôle d'évaluation contesté :	Triennal 2016-2017-2018
Valeur inscrite au rôle :	Terrain : 221 900 \$ Bâtiment : 0 \$ Total : 221 900 \$
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	221 900 \$

<b>Dossier SAI-M-220965-1610</b>	
Matricule :	1690-62-0120
Unité d'évaluation :	Lot 37-3 Terrain vacant, Route 321, Lac Simon
Rôle d'évaluation contesté :	Triennal 2016-2017-2018
Valeur inscrite au rôle :	Terrain : 356 500 \$ Bâtiment : 0 \$ Total : 356 500 \$
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	356 500 \$

[2] Ces requêtes font suite aux réponses de l'évaluateur municipal, en date du 29 août 2016, à l'effet de maintenir les valeurs des unités d'évaluation à la suite des demandes de révision de la partie requérante.

[3] Au début de l'audience, M. Alexandre Leblond, É.A., recommande de réduire les valeurs réelles comme suit :



Dossiers	Matricule	Valeurs réelles recommandées
SAI-Q-220955-1610	1689-68-1546	425 000 \$
SAI-Q-220947-1610	1690-60-3555	451 400 \$
SAI-Q-220959-1610	1690-62-2515	142 300 \$
SAI-Q-220965-1610	1690-62-0120	289 300 \$

[4] Ces recommandations sont refusées par les parties requérantes.

[5] Les immeubles de ces quatre unités d'évaluation limitrophes, dont trois impliquent des terrains vacants, sont la propriété des mêmes parties requérantes. Compte tenu de ces faits et étant donné que la valeur des bâtiments, telle qu'estimée au rapport I-1, est admise, le Tribunal, après en avoir avisé les parties et suite à leurs accords, a décidé de joindre ces dossiers compte tenu de la preuve commune.

[6] La présente audience est entendue par une formation constituée d'un seul juge, et ce, à la suite de l'application de l'article 79 et du troisième alinéa de l'article 82 de la *Loi sur la justice administrative*<sup>1</sup> (LJA).

### Preuve des parties requérantes

[7] M<sup>me</sup> Katarina Kustra indique que son père a acheté ses terrains dans les années 1970 dans le but de les garder à l'état naturel.

[8] Les taxes augmentent sans cesse et atteignent présentement un seuil inacceptable. Les évaluations municipales au rôle 2016 démontrent des augmentations importantes dont l'une a augmenté de plus de 500 %.

[9] Elle considère que ces dernières sont déraisonnables pour des terrains sans front sur route, sans électricité, difficilement constructible et accessible par des sentiers pédestres seulement. M<sup>me</sup> Kustra estime que le coût pour l'ouverture d'un chemin représente un investissement supérieur à 100 000 \$.

[10] Même la propriété sise au 1705, chemin de la Baie Groulx est localisée à plus de 250 mètres des services offerts par la municipalité.

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. J-3.



[11] Malgré que les immeubles à l'étude soient les derniers du lac encore à l'état naturel, ils ne jouissent pas de tranquillité durant l'été. M<sup>me</sup> Kustra hésite même à y aller à cause de la pollution et du bruit occasionné par les multiples bateaux qui s'ancrent toute la journée dans la baie Groulx, juste en face des terrains<sup>2</sup>. Malgré plusieurs plaintes, elle constate qu'il n'y a rien à faire. Elle estime que ces inconvénients affectent la valeur de leurs terrains d'environ 30 %.

[12] M. Steven Zeran, mari de M<sup>me</sup> Kustra, dépose un certificat de localisation<sup>3</sup> ainsi que plusieurs photographies<sup>4</sup> démontrant que les terrains sont constitués de roc et sont très escarpés de sorte qu'ils sont impossibles à construire, plus spécialement les lots 36-1, 37-1 et 37-2.

[13] M. Zeran mentionne que les évaluations municipales des quatre propriétés à l'étude ont augmenté en moyenne de 335 %, passant de 555 900 \$, au rôle précédent, à 1 570 400 \$ pour le rôle 2016. En comparaison, les seize autres propriétés de la Baie Groulx ont augmenté en moyenne de 31 %<sup>5</sup>.

[14] Suite à leurs demandes de révision, M. Leblond vient le rencontrer en juin 2016, mais il ne semble pas vraiment intéressé. En effet, il ne prend aucune mesure, ne marche pas les terrains de sorte qu'il ne constate pas les fortes pentes qui affectent le potentiel de ces terrains.

[15] Lorsqu'il demande les raisons de cette forte augmentation, il ne reçoit qu'un commentaire « bord de l'eau » et dans les réponses à ses demandes de révision l'évaluateur maintient toutes les valeurs déposées, sans aucune justification ni explication.

[16] Il trouve aberrant que les terrains à l'étude, avec leur façade au lac de 655,04 mètres et leur superficie totale de 66 174,5 m<sup>2</sup>, totalisent une valeur de 1 379 100 \$ au rôle 2016 alors que celle attribuée à un terrain plat avec une plage et dont la superficie est trois fois plus grande, soit 193 555,3 m<sup>2</sup>, a une évaluation semblable (1 322 800 \$)<sup>6</sup>.

[17] Une autre propriété dont le terrain a une façade au lac semblable (662,94 m) mais avec une superficie six fois plus grande a une évaluation égale à 40 % (541 200 \$) de celles des terrains à l'étude<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> Pièce R-2.

<sup>3</sup> Pièce R-1.

<sup>4</sup> Pièce R-2.

<sup>5</sup> Pièce R-3.

<sup>6</sup> Pièce R-4 - 1565 chemin des Pères.

<sup>7</sup> Pièce R-4 - 400, chemin des Hauteurs.



[18] Il ne s'explique pas davantage que l'évaluation d'un terrain de golf, dont la superficie est cinq fois plus grande (341 680 m<sup>2</sup>), ne soit évalué qu'à 233 600 \$, soit 20 % des évaluations sous contestation<sup>8</sup>.

[19] M. Zeran confirme les inconvénients occasionnés par la présence constante, durant l'été, des bateaux et hydravions, tel que le démontrent les dernières photos déposées sous R-2.

[20] Il dépose également une carte topographique<sup>9</sup> qui illustre les fortes dénivellations des terrains à l'étude.

[21] M. Zeran demande à ce que la valeur des terrains à l'étude pour le rôle 2016 soit déposée en considérant une augmentation de 20 % par rapport aux valeurs déposées au rôle antérieur. Il s'agit de l'augmentation moyenne observée des propriétés du voisinage une fois les données extrêmes enlevées<sup>10</sup>.

### **Preuve des parties intimées**

[22] M. Alexandre Leblond, É.A., dépose ses différents rapports d'évaluation<sup>11</sup>.

[23] Il commente en premier celui de l'immeuble sis au 1705, chemin de la Baie Groulx<sup>12</sup>. Compte tenu que la valeur du bâtiment est admise, il se concentre davantage sur l'évaluation du terrain.

[24] M. Leblond mentionne que le terrain est situé du côté ouest du lac Simon, qu'il est coupé en deux par un chemin qui constitue un droit de passage pour les lots voisins et que sa topographie reflète une pente moyenne de 51 %<sup>13</sup>. Il confirme également que les services municipaux ne se rendent pas jusqu'au terrain à l'étude.

<sup>8</sup> Pièce R-4 - 440, chemin Stéphane Richer.

<sup>9</sup> Pièce R-5.

<sup>10</sup> Pièce R-3, en éliminant les écarts.

<sup>11</sup> Pièce I-1 - dossier SAI-Q-220955.

Pièce I-2 - dossier SAI-Q-220947.

Pièce I-3 - dossier SAI-Q-220965.

Pièce I-4 - dossier SAI-Q-220959.

<sup>12</sup> Pièce I-1.

<sup>13</sup> Pièce I-1, page 11.



[25] Il a bien tenté de voir si la présence de bateaux durant l'été dans la baie Groulx affecte les prix à la baisse. Cependant, il n'a relevé aucune propriété à vendre et/ou vendue, de sorte qu'il ne considère aucune désuétude pour ce point.

[26] Afin d'estimer la valeur du terrain, il a relevé sept ventes dont trois impliquent des propriétés construites.

[27] Après avoir décrit chacune d'entre elles et dérivé différents taux moyens, il conclut finalement à une valeur de 248 800 \$<sup>14</sup>, sur la base des indications (taux au mètre carré et au mètre linéaire) de la vente C-7 qu'il considère comme la plus comparable.

[28] Ensuite et de la même façon, il décrit chacun des trois autres terrains à l'étude<sup>15</sup>. Il s'agit de terrains principalement boisés, avec des pentes de moyennes à fortes et accessibles seulement par des servitudes de passage constituées d'un chemin piétonnier d'une largeur de huit pieds.

[29] C'est à partir des mêmes sept ventes qu'il détermine la valeur réelle de chacun de ces trois terrains.

[30] Après avoir décrit chacune d'entre elles et calculé différents taux moyens et considérant les caractéristiques des terrains à l'étude (superficie, façade au lac, potentiel de développement, absence d'aménagement, topographie abrupte et accès limité), M. Leblond retient finalement les indications moyennes (taux au mètre carré et au mètre linéaire) obtenues des ventes T-4 et T-5 qu'il considère comme les plus représentatives, pour conclure aux valeurs suivantes :

SAI-Q-220947-1610	Lots 36-1 et 37-1	451 400 \$ <sup>16</sup>
SAI-Q-220959-1610	Lot 37-2	142 300 \$ <sup>17</sup>
SAI-Q-220965-1610	Lot 37-3	289 300 \$ <sup>18</sup>

[31] À une question des parties requérantes, il indique que le marché ne lui montre pas une plus grande valeur pour un terrain plat et avec une plage par rapport à un autre abrupt et sans plage, et ce, malgré qu'en théorie cela le devrait.

<sup>14</sup> Pièce I-1, page 23.

<sup>15</sup> Pièce I-2, I-3, et I-4, pages 2 et 6 à 10.

<sup>16</sup> Pièce I-2.

<sup>17</sup> Pièce I-4.

<sup>18</sup> Pièce I-3.





[32] En contre preuve, les parties requérantes estiment que la dernière affirmation de M. Leblond n'a aucun sens. Elles ajoutent que compte tenu des caractéristiques des terrains à l'étude (forte pente et présence de roc) leur développement est problématique principalement pour la construction d'un chemin d'accès et des installations sanitaires.

### Considérations du Tribunal

[33] Il convient de rappeler que le Tribunal doit déterminer la valeur réelle selon les règles prescrites par la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>19</sup> (LFM). Il faut d'abord préciser quelques principes applicables en matière de fiscalité municipale. Ces principes sont exposés aux articles 42 à 46 de la LFM. Au départ, l'article 42 de la LFM signale que le rôle doit indiquer la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle. La valeur réelle est ainsi définie à l'article 43 de la LFM :

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° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et
- 2° 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.

[34] Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, l'article 45 de la LFM dicte de tenir notamment compte de l'incidence que ses avantages ou désavantages peuvent avoir sur son prix de vente le plus probable, en les considérant de façon objective.

[35] Selon l'article 46 de la LFM, la valeur réelle qui sert de base à celle inscrite au rôle est la valeur d'échange de l'unité d'évaluation telle qu'elle existe, en tenant compte des conditions du marché au 1<sup>er</sup> juillet du deuxième exercice qui précède le premier des exercices pour lesquels le rôle est fait.

[36] Les parties requérantes mentionnent que les évaluations municipales de leurs propriétés ont augmenté de façon abusive, passant de 555 900 \$ à 1 570 400 \$.

---

<sup>19</sup> RLRQ, chapitre F-2.1.





[37] Le Tribunal est bien conscient que cette augmentation est très importante. Cependant, dans la détermination des valeurs lors d'un nouveau rôle, l'analyse des données du marché joue un rôle prépondérant.

[38] La hausse de valeur d'un rôle à un autre n'est pas vraiment significative pour déterminer la valeur réelle. Lorsque les rôles sont triennaux, il s'écoule une période de trois ans entre la première date de référence aux conditions du marché et la seconde. De plus, dans le cas qui nous occupe les valeurs déposées au rôle 2010 ont été reconduites pour le rôle 2013, de sorte que c'est une période de six ans qui sépare les deux valeurs.

[39] Il est possible également que le niveau des rôles précédents ait été inférieur à celui des nouveaux rôles. Enfin, rien n'indique que la valeur inscrite aux rôles précédents était celle correspondant à la valeur réelle ou marchande.

[40] Pour ces raisons, le Tribunal doit déterminer la valeur réelle en faisant abstraction de la valeur inscrite aux rôles précédents. Il doit rechercher le prix de vente le plus probable de l'immeuble analysé en tenant compte de son état à une date précise, soit au moment de l'évaluation, et en fonction des conditions du marché à une date donnée, soit la date de référence, qui est en l'occurrence le 1<sup>er</sup> juillet 2014, puisqu'il s'agit du rôle triennal 2016.

[41] Les parties requérantes signalent également que les évaluations municipales de leurs propriétés n'ont pas vraiment de sens en comparaison à l'évaluation d'autres propriétés comparables situées dans le même voisinage et qu'elles devraient être diminuées en conséquence.

[42] Elles soulèvent ici une question d'équité essentiellement basée sur une approche ayant pour fondement la comparaison d'évaluation municipale de propriétés voisines.

[43] Dans le contexte où la partie requérante n'a pas retenu les services d'un expert dans le domaine immobilier et qu'elle ne soit pas nécessairement au fait des méthodes d'évaluation à appliquer et à retenir comme moyen de preuve, le Tribunal comprend son réflexe de comparer l'évaluation de leurs propriétés avec les propriétés voisines.

[44] Ce sujet a été traité dans certains ouvrages, notamment *Le Bureau de révision de l'évaluation foncière*<sup>20</sup> :

---

<sup>20</sup> Barbe, Raoul P., *Le Bureau de révision de l'évaluation foncière*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1986, pages 185, 186.

