

« f) *Peut-on faire la preuve par la comparaison de l'évaluation de l'immeuble avec d'autres évaluations d'un autre immeuble?*

Le contribuable peut-il comme seule preuve de ses prétentions comparer l'évaluation de son immeuble avec celle d'autres immeubles? D'après le Bureau, une telle preuve ne constitue pas un élément décisionnel pour juger de la valeur réelle. La comparaison avec d'autres évaluations ne serait d'aucune utilité pour juger de la valeur réelle objective d'un immeuble. Ainsi le Bureau a jugé dans l'affaire Laflamme⁶⁴¹, qu'on ne peut édifier un raisonnement valable sur la prémisse que d'autres évaluations puissent constituer une preuve déterminante de la valeur réelle.

⁶⁴¹ R.J.E.F. vol. 1, 963, 1974-08-24. »

[45] La problématique avec une telle approche est notamment que le Tribunal n'est pas saisi d'un recours relativement aux propriétés comparées. Il n'est pas nécessairement en mesure de connaître en quoi consistent ces immeubles et ne peut présumer de la qualité de leur comparabilité. De plus, le fait que l'évaluation de ces unités n'est peut-être pas juste ajoute à ce que celle-ci ne soit pas considérée comme référence.

[46] S'il apparaissait équitable de diminuer l'objet au même niveau, cela ne le serait pas pour toutes les autres unités au rôle qui demeureraient à leur niveau original. En d'autres termes, on ne corrige pas une erreur en commettant une autre erreur. De plus la juridiction du Tribunal se limite à déterminer la valeur réelle ou marchande de l'immeuble qui fait l'objet d'un recours.

[47] La meilleure approche pour estimer la valeur réelle d'une propriété comme celle à l'étude, est sans contredit la méthode de comparaison.

[48] Cette méthode suppose que l'on applique directement à l'immeuble à l'étude une valeur tirée des prix de vente d'autres immeubles considérés comme comparables.

[49] Ce cheminement ne suppose pas qu'on associe parité à identité, mais bien que l'on tente plutôt d'identifier et d'analyser des ventes de propriétés similaires à l'immeuble à évaluer.

[50] Quoique les parties requérantes aient décrit amplement les caractéristiques de leurs terrains, avec les contraintes et les inconvénients qui en affectent la valeur, elles ne soumettent pas vraiment d'analyse du marché au soutien de leur conclusion. Elles se contentent de demander à ce que leurs évaluations soient augmentées de façon plus



raisonnable, en retenant l'augmentation moyenne de 20 % des évaluations des propriétés voisines comparables.

[51] De son côté, M. Leblond dépose des rapports d'évaluation dans lesquels il relève des ventes d'immeubles en front du lac Simon.

[52] Même si ses rapports donnent une description des propriétés vendues il n'a pas vraiment analysé le marché se contentant d'indiquer différentes moyennes et de retenir les indications de la vente C-7 pour évaluer le terrain du 1705, chemin de la Baie Groulx et en fonction de la moyenne observée des ventes T-4 et T-5 pour les trois autres terrains.

[53] Le Tribunal ose espérer que s'il avait fait une vraie analyse du marché il n'aurait pas émis l'opinion que des terrains plats avec plage ne se transigent pas plus cher que d'autres, abrupts et sans plage et c'est avec raison que les parties requérantes se sont insurgées contre cette assertion.

[54] Parmi les sept ventes relevées, il y a en trois qui concernent des propriétés construites. Quoique la vente C-1 comprenne un bâtiment dont la valeur est marginale, il en est tout autrement pour ceux des ventes C-3 et C-7.

[55] L'indication de valeur du terrain obtenue de ces ventes provient d'une méthode indirecte dite d'allocation et est normalement utilisée que comme moyen de vérification ou lorsque les ventes de terrains vacants ne sont pas disponibles, ce qui n'est pas le cas dans la présente cause.

[56] Aux différents rapports, il est mentionné que le terrain impliqué dans la vente C-7 « a une pente de 58 % selon les courbes de niveau »²¹. Or, rien dans la preuve n'indique d'où provient ce chiffre et la courbe topographique à la page 9 des annexes 2 contredit cette affirmation en montrant un terrain relativement plat avec une pente beaucoup moins prononcée que celle des terrains à l'étude.

[57] Quant au commentaire à l'effet que les ventes C-3 et C-7 « sont des immeubles constitués d'un terrain aménagé et d'un bâtiment, tel que le sujet, »²² et qui supporterait un taux unitaire plus élevé pour le terrain, le Tribunal tient ici à spécifier que ces

²¹ Pièce I-1, page 21.

²² Pièce I-1, page 23.



aménagements sont déjà inclus dans la valeur du bâtiment à l'étude²³ et dans ceux des ventes C-3²⁴ et C-7²⁵.

[58] Finalement le Tribunal tient à spécifier que le taux unitaire de 58 \$/m², démontré par la vente C-7 et appliqué pour estimer la valeur du terrain du 1705, chemin de la Baie Groulx, est de loin supérieur aux autres indications pour des terrains de superficie comparable (soit 32,77 \$, 36,60 \$ et 42,98 \$).

[59] Pour toutes ces raisons, le Tribunal considère que la vente C-7 n'est pas pertinente et se doit d'écarter la conclusion émise au rapport I-1, puisque basée exclusivement sur cette dernière.

[60] Afin de déterminer la valeur du terrain, le Tribunal analyse par conséquent les ventes suivantes :

Vente	Prix vente ajusté	Superficie (m. c.)	(\$/m. c.)	Front au lac (m. lin.)	(\$/m. lin.)
T-2	508 134,00 \$	13 624	37,30 \$	37,11	13 692,64 \$
T-4	150 045,00 \$	4 100	36,60 \$	46,37	3 235,82 \$
T-5	179 802,00 \$	4 183	42,98 \$	46,63	3 855,93 \$
T-6	397 137,00 \$	10 020	39,63 \$	45,73	8 684,39 \$

[61] À première vue et sans analyse, il semble facile d'énoncer que les ventes de terrain plat avec plage de sable (ventes T-2 et T-6) indiquent des taux unitaires au m² semblables à ceux d'autres terrains abrupts et sans plage (ventes T-4 et T-5).

[62] Sauf que dans les faits, les terrains plats avec plage qui se sont vendus ont des superficies beaucoup plus grandes. Le marché nous démontre cependant que l'avantage et l'attrait d'un terrain plat avec plage de sable compensent totalement l'escompte attribuable à la superficie.

[63] La comparaison des prix par mètre linéaire de front au lac est encore plus révélatrice. C'est ainsi que les terrains plats avec plage indiquent des taux unitaires au

²³ Pièce I-1, annexe 3 - page 7.

²⁴ Pièce I-1, annexe 2 - page 5.

²⁵ Pièce I-1, annexe 2 - page 10.



mètre linéaire (13 692,64 \$ et 8 684,39 \$) de près de trois fois plus élevés que ceux démontrés (3 236 \$ et 3 856 \$) pour des terrains abrupts et sans plage.

[64] Les caractéristiques (accessibilité, pente et courbe topographique) des terrains des ventes T-4 et T-5 étant les plus comparables à celles du terrain de la propriété du 1705, chemin de la Baie Groulx, le Tribunal les retient et applique le même processus que celui retenu par M. Leblond pour obtenir les indications de valeurs suivantes :

Approche au mètre carré					
			Taux retenu	=	Indice de
	Superficie	X	(\$/m ²)	=	valeur
	4 140 m ²	X	40 \$	=	165 600 \$
	4 644 m ²	X	0,25 \$	=	1 161 \$
Total	8 784 m ²				166 761 \$
			Arrondie à		167 000 \$

Approche au mètre linéaire					
			Taux retenu	=	Indice de
	Front	X	(\$/m. lin.)	=	valeur
	46,50 m. lin.	X	3 550 \$	=	165 075 \$
	69,55 m. lin.	X	100 \$	=	6 933 \$
Total	115,83 m. lin.				172 008 \$
			Arrondie à		172 000 \$

[65] Le Tribunal privilégie l'approche au mètre carré, laquelle est corroborée par celle au mètre linéaire, et conclut que la valeur du terrain de la propriété sise au 1705, chemin de la Baie Groulx est de 167 000 \$.

[66] En ajoutant à cette valeur de terrain le coût déprécié des bâtiments et des améliorations de 172 400 \$²⁶, l'indication de valeur par la méthode du coût est de 339 400 \$.

[67] En ne substituant que la valeur du terrain dans la méthode de comparaison²⁷, l'indication de valeur paritaire devient donc de 343 200 \$.

²⁶ Pièce I-1, page 29.

²⁷ Pièce I-1, page 32 et 34.



[68] À la lumière de ces indications et accordant une plus grande importance à la méthode de comparaison le Tribunal détermine **la valeur réelle du 1705, chemin de la Baie Groulx (dossier SAI-Q-220955-1610 - Matricule 1689-68-1546) à 343 200 \$.**

[69] En ce qui concerne la valeur réelle des trois autres terrains à l'étude M. Leblond retient l'indication moyenne obtenue des ventes T-4 et T-5, soit un taux unitaire au m² de 39,75 \$ et un taux au mètre linéaire de 3 550 \$.

[70] De la valeur ainsi calculée et considérant que les terrains des ventes T-4 et T-5 sont directement accessibles par une rue publique alors que les terrains à l'étude ne le sont que par un chemin piétonnier, via une servitude, M. Leblond soustrait des frais pour la construction d'une route (15 000 \$ ou 30 000 \$ selon le cas) ainsi que d'un autre montant pour l'entretien du chemin privé (8 300 \$ ou 15 000 \$)²⁸.

[71] Dans le cadre d'un développement, les parties requérantes ont mentionné la difficulté, voire l'impossibilité de construire les installations sanitaires et elles ont indiqué des coûts de construction pour un chemin d'accès de loin supérieur (100 000 \$) à celui avancé par M. Leblond.

[72] Étant donné les caractéristiques des terrains à l'étude (abrupt et sur le roc) et l'écart des coûts suggérés par les parties pour la construction d'une route, dont aucun n'a vraiment fait l'objet d'une preuve quelconque, et le doute soulevé quant à la possibilité d'implanter les installations sanitaires, le Tribunal préfère écarter cette approche indirecte pour s'en remettre à l'analyse des données du marché pour des terrains offrant une accessibilité semblable.

[73] Tout comme les terrains à l'étude celui de la vente C-1 « n'est accessible que par bateau et par chemin piétonnier. »²⁹

[74] M. Leblond, après avoir soustrait un coût déprécié pour le bâtiment de 9 700 \$ en déduit une valeur résiduaire au terrain de 70 800 \$, et un taux unitaire de 18,81 \$/m² ou 1 650 \$/m. lin.

[75] En ne considérant aucune valeur pour le bâtiment, les indications de valeur pour le terrain sont de 21,38 \$/m² ou 1 876 \$/m. lin.

²⁸ Pièce I-2, I-3 et I-4, pages 18 et 19.

²⁹ Pièce I-2, I-3 et I-4 page 15.



[76] La preuve démontre que le bâtiment vendu dans cette transaction n'a qu'une valeur marginale et que ce terrain a des caractéristiques (accessibilité et topographie) très semblables à celles des terrains à l'étude. Le Tribunal retient par conséquent une indication de 20 \$/m² et une autre de 1 750 \$ du m. lin. applique le même processus que celui retenu par M. Leblond et obtient les indications de valeurs suivantes :

Approche au mètre carré			
	Superficie en mètres carrés	Taux / m.c.	Indice de valeur
SAI-Q-220947-1610	3 763,5	20,00 \$	75 270 \$
Lots 36-1 et 37-1	3 763,5	20,00 \$	75 270 \$
	3 763,5	20,00 \$	75 270 \$
	6 690,155	0,25 \$	1 673 \$
	3 000		100 \$
Total	20 980,655		227 583 \$
SAI-Q-220959-1610	3 763,5	20,00 \$	75 270 \$
Lot 37-2	2 655,462	0,25 \$	664 \$
	1 500		100 \$
Total	7 918,962		76 034 \$
SAI-Q-220965-1610	3 763,5	20,00 \$	75 270 \$
Lot 37-3	3 763,5	20,00 \$	75 270 \$
	17 963	0,25 \$	4 491 \$
	3 000		100 \$
Total	28 490		155 131 \$



Approche au mètre linéaire			
	Front au lac mètre linéaire	Taux /m.lin.	Indice de valeur
SAI-Q-220947-1610	42,9	1 750 \$	75 075 \$
Lots 36-1 et 37-2	42,9	1 750 \$	75 075 \$
	42,9	1 750 \$	75 075 \$
	<u>118,3</u>	15 \$	<u>1 774,5 \$</u>
Total	247		226 999,50 \$
SAI-Q-220959-1610	42,9	1 750 \$	75 075 \$
Lot 37-2	<u>15,01</u>	15 \$	<u>225,15 \$</u>
Total	57,91		75 300,15 \$
SAI-Q-220965-1610	42,9	1 750 \$	75 075 \$
Lot 37-3	42,9	1 750 \$	75 075 \$
	<u>184,11</u>	15 \$	<u>2 761,65 \$</u>
Total	269,91		152 911,65 \$

[77] À la lumière de ces indications, tout en privilégiant l'approche au mètre carré, qui est corroborée par celle au mètre linéaire, le Tribunal conclut que les valeurs réelles des terrains à l'étude sont les suivantes :

Dossier SAI-Q-220947-1610	Matricule 1690-60-3555	227 500 \$
Dossier SAI-Q-220959-1610	Matricule 1690-62-2515	76 000 \$
Dossier SAI-Q-220965-1610	Matricule 1690-62-0120	155 100 \$

[78] Bien que le Tribunal puisse comprendre les inconvénients occasionnés par la présence de bateaux sur le lac, aucune désuétude ne sera retenue, car les photos déposées laissent croire que cette nuisance n'est pas exclusive aux terrains à l'étude et que les prix payés pour les terrains vendus en tiennent déjà compte.

[79] Le Tribunal peut comprendre la frustration exprimée par les parties requérantes dans la gestion de leur dossier par l'évaluateur municipal.



[80] Même s'il n'est pas facile d'estimer la valeur d'un terrain en front d'un lac, il aurait été normal que les parties requérantes s'attendent à quelques explications, de la part de l'évaluateur municipal, sur les raisons de l'augmentation faramineuse de leurs évaluations.

[81] Or elles ont dû se contenter du seul commentaire « bord de l'eau », formulé par l'évaluateur lors de leur rencontre de juin 2016 et du maintien de leurs évaluations dans ses réponses à leurs demandes de révision du mois d'août 2016, et ce, sans aucune justification.

[82] Si à l'époque, l'évaluateur avait montré un certain sérieux, il aurait à tout le moins pu leur soumettre les recommandations inscrites à ses rapports au lieu d'attendre et de leur soumettre à la dernière minute, juste avant l'audition.

[83] De plus, le Tribunal ne peut passer sous silence et déplore le manque d'analyse de la part de l'expert des parties intimées dans le présent dossier.

[84] Les rapports soumis à l'audition semblent avoir été confectionnés en vitesse, car les conclusions émises ne sont basées que sur une analyse simpliste et rapide des données du marché.

[85] En ce qui a trait aux frais, le Tribunal tient à rappeler qu'en vertu de l'article 148 de la LFM, à moins qu'il n'en décide autrement, il revient à la partie perdante de supporter les frais de la partie adverse.

[86] Étant donné les conclusions retenues dans la présente décision, le Tribunal accorde les frais aux parties requérantes dans chacun des dossiers, lesquels incluent la somme d'argent exigée pour le dépôt de la requête introductive d'un recours.

[87] Le Tribunal ne considère pas avoir compétence à l'égard des sommes d'argent exigées de la partie requérante lors du dépôt de la demande de révision administrative auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation, cette somme étant considérée comme un coût relatif à un service rendu plutôt que comme un débours taxable.



POUR CES MOTIFS, le Tribunal :

ACCUEILLE les recours;

DÉTERMINE les valeurs réelles des unités d'évaluation, **DIVISE** par le facteur comparatif de 1,00 et **FIXE** les valeurs à inscrire au rôle, avec date de prise d'effet des modifications au 1^{er} janvier 2016, comme suit :

Dossier SAI-Q-220955-1610	
Matricule :	1689-68-1546
Valeur réelle :	343 200 \$
Facteur comparatif :	1,00
Valeur à inscrire au rôle :	Terrain : 167 000 \$
	Bâtiment : 176 200 \$
	Total : 343 200 \$

Dossier SAI-Q-220947-1610	
Matricule :	1690-60-3555
Valeur réelle :	227 500 \$
Facteur comparatif :	1,00
Valeur à inscrire au rôle :	Terrain : 227 500 \$
	Bâtiment : 0 \$
	Total : 227 500 \$



Dossier SAI-Q-220959-1610	
Matricule :	1690-62-2515
Valeur réelle :	76 000 \$
Facteur comparatif :	1,00
Valeur à inscrire au rôle :	Terrain : 76 000 \$
	Bâtiment : 0 \$
	Total : 76 000 \$

Dossier SAI-Q-220965-1610	
Matricule :	1690-62-0120
Valeur réelle :	155 100 \$
Facteur comparatif :	1,00
Valeur à inscrire au rôle :	Terrain : 155 100 \$
	Bâtiment : 0 \$
	Total : 155 100 \$

LE TOUT AVEC DÉPENS, solidairement contre les parties intimées, dont les sommes d'argent exigées pour le dépôt des requêtes introductives des recours.


ROBERT SANCHE, j.a.t.a.q.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
QUÉBEC, LE :
13 JUN 2017
 pour
Secrétaire du Tribunal



B83F64E809