

Document à l'intention des citoyens

L'évaluation foncière de votre propriété



Mai 2014

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT).

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.mamrot.gouv.qc.ca.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, 2014

ISBN 978-2-550-70629-8 (PDF)

Dépôt légal – 2014 Bibliothèque et Archives nationales du Québec Bibliothèque et Archives Canada

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

Au Québec, l'évaluation foncière sert de base d'imposition pour le financement d'une partie importante du coût des services municipaux et scolaires. Annuellement, ce sont environ 10 milliards de dollars qui sont prélevés par les municipalités au moyen de ce régime fiscal. Pour leur part, les commissions scolaires perçoivent au moins 1,5 milliard de dollars sur cette même base.

Vous désirez démystifier ce que constitue l'évaluation foncière? Ce document s'adresse à vous! Il présente l'essentiel du système québécois d'évaluation foncière servant à établir la valeur foncière de votre propriété.

Note importante au lecteur

Ce document sert à fournir de brèves explications sur le système québécois d'évaluation foncière. Destiné à être consulté par toute personne intéressée par le sujet, il présente l'information sur les situations générales et évite volontairement les cas particuliers, les exceptions et les considérations à caractère technique. Il ne peut en aucun cas tenir lieu d'avis juridique.

1. L'évaluation foncière au Québec : un système décentralisé

L'évaluation immobilière aux fins d'imposition foncière repose sur un système décentralisé où la valeur des propriétés est établie localement par des organismes municipaux responsables de l'évaluation. Le gouvernement du Québec veille quant à lui à optimiser la performance de ces organisations dans ce domaine. Ainsi, le milieu municipal et le gouvernement du Québec agissent en complémentarité afin d'assurer le bon fonctionnement et l'évolution de ce système.

Les organismes municipaux responsables de l'évaluation

La Loi sur la fiscalité municipale confère la compétence en matière d'évaluation foncière aux organismes municipaux responsables de l'évaluation. Au nombre de 180, ces organismes¹ sont constitués de 85 municipalités régionales de comté (MRC) et de 95 municipalités locales, surtout les villes plus peuplées. Ils ont la responsabilité de concevoir et de maintenir à jour tout rôle d'évaluation de leur ressort, d'en justifier le contenu auprès des citoyens et, le cas échéant, devant les tribunaux. Ces organismes s'acquittent de leurs tâches en :

- se dotant d'un service permanent d'évaluation foncière et en réalisant les travaux en régie interne;
- confiant, en tout ou en partie, l'exécution des travaux à une entreprise privée;
- déléguant à un autre organisme municipal responsable l'exécution des travaux en cause.

L'évaluateur municipal, un professionnel impartial

Tout organisme municipal responsable de l'évaluation dispose d'un évaluateur, lequel est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. De ce fait, ses gestes sont encadrés par des normes de pratique professionnelle rigoureuses et un code de déontologie. De plus, l'évaluateur s'engage sous serment à remplir ses fonctions impartialement, dans le respect de la législation en vigueur.

Pour qu'il puisse exercer efficacement ses fonctions, la Loi sur la fiscalité municipale accorde à l'évaluateur certains pouvoirs. Ainsi, l'évaluateur ou son représentant peut :

- examiner votre propriété, entre 8 h et 21 h, du lundi au samedi, sauf un jour férié;
- exiger l'obtention de tout renseignement relatif à votre propriété dont il pourrait avoir besoin au moyen d'un questionnaire ou autrement.

¹ Pour savoir quel est votre organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE), vous êtes invités à vous référer à la [Liste des OMRE au Québec](#) publiée sur le site Web du Ministère.

Le rôle du gouvernement du Québec dans ce système

Le gouvernement du Québec confie au ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire le mandat d'assurer que ce système permet l'établissement de valeurs équitables de façon efficace, transparente et uniforme. Le Ministère assume ainsi ses responsabilités au sein de ce système en :

- révisant, au besoin, les lois et les règlements qui l'encadrent;
- soutenant les services municipaux d'évaluation foncière dans l'exercice de leurs fonctions;
- stimulant l'exécution correcte des travaux par l'examen des résultats et par des interventions préventives.

2. La confection du rôle d'évaluation foncière et sa tenue à jour

Le rôle d'évaluation foncière en bref

Confectionné par l'évaluateur municipal, le rôle d'évaluation foncière regroupe des renseignements² sur chacun des immeubles situés sur le territoire de votre municipalité. En vigueur pendant trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument de partage de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers. Il sert également à répartir le financement des dépenses entre différents organismes publics (communautés métropolitaines, MRC, etc.). Le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions officielles, lesquelles consistent à :

- indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire;
- assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements;
- permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.

La valeur réelle et la date de référence au marché

Le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité indique, notamment, l'évaluation foncière de chaque immeuble, qui servira principalement comme base d'imposition pour la taxe foncière municipale ou scolaire. Cette évaluation est établie en fonction de la **valeur réelle** de l'immeuble, que l'on définit comme étant la valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, en d'autres termes, le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré entre un vendeur et un acheteur dans les conditions suivantes :

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

Afin d'assurer l'équité entre toutes les évaluations inscrites à un même rôle d'évaluation, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, laquelle a toujours lieu un 1^{er} janvier. À titre d'exemple, si le rôle d'évaluation foncière de votre municipalité est



² Pour en savoir davantage sur le contenu du rôle d'évaluation foncière, vous pouvez consulter le document [Le rôle d'évaluation foncière et son contenu](#) publié sur le site Web du Ministère.

entré en vigueur le 1^{er} janvier 2014, l'ensemble des valeurs inscrites a été établi en fonction des conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2012.

Lorsqu'un nouveau rôle d'évaluation est déposé par l'évaluateur, un avis d'évaluation est transmis à tous les propriétaires fonciers au plus tard le 1^{er} mars suivant l'entrée en vigueur du rôle. Cet avis vous permet de prendre connaissance des principaux renseignements y étant inscrits relativement à votre propriété, de vous informer des recours dont vous disposez et de la façon de les exercer correctement.

La pertinence de la valeur réelle comme base d'imposition

Largement utilisé tant en Amérique du Nord qu'en Europe occidentale, l'impôt foncier basé sur la valeur réelle des immeubles constitue un des plus anciens modes d'imposition. Quoique parfois décriée, cette forme d'imposition reste un mode de financement des services publics locaux acceptée par la plupart des contribuables contemporains. En effet, elle permet généralement d'assurer une répartition efficace et équitable de la charge fiscale entre les contribuables. Voici au moins cinq avantages de cette base de répartition :

1. **L'assiette d'imposition est bien circonscrite et prévisible** : D'abord, les immeubles sont immobiles et circonscrits sur un territoire clairement défini. Ensuite, comme l'assiette de taxation est constituée d'une somme de valeurs connues avant le début de l'exercice financier plutôt que d'un flux de revenus à estimer, les revenus de taxes foncières sont relativement faciles à prévoir.
2. **L'évasion fiscale est pratiquement nulle** : Vous conviendrez qu'un immeuble est bien difficile à dissimuler.
3. **Le coût d'établissement des évaluations est peu élevé** : La confection et la tenue à jour des rôles d'évaluation s'effectuent à un coût très peu élevé si l'on considère le rendement financier qui en est tiré.
4. **Une telle base d'imposition reflète l'effet des forces socio-économiques agissant à l'intérieur d'une municipalité** : C'est ainsi qu'un quartier défavorisé sera soulagé du poids des impôts fonciers pendant la période nécessaire à sa régénération, alors qu'un secteur mieux nanti contribuera davantage aux revenus municipaux pendant sa période de prospérité.
5. **La pertinence de chaque évaluation est objectivement vérifiable** : D'une façon générale, la valeur réelle d'une propriété est une base d'imposition objective qui, lorsque adéquatement documentée, peut faire l'objet d'une démonstration. Il vous est également possible de vérifier, en connaissant le prix de propriétés comparables achetées récemment, si vous êtes traités équitablement.

La consultation du rôle d'évaluation foncière

La Loi sur la fiscalité municipale vous accorde le droit de prendre connaissance des inscriptions apparaissant à tout rôle d'évaluation qui a été déposé. Cette volonté du législateur de rendre le rôle d'évaluation accessible répond avant tout à une nécessité de transparence. En effet, il apparaît légitime qu'un contribuable dont la propriété est inscrite au rôle puisse consulter les renseignements qui s'y rapportent et prendre connaissance de ceux relatifs à d'autres propriétés situées dans la même municipalité.

Pour répondre efficacement à ce besoin, il importe que l'information à consulter soit compréhensible. Ainsi, la présentation publique du rôle est assujettie à des règles³ dont l'application permet notamment de :

- transformer certains renseignements codifiés au fichier du rôle afin de les rendre facilement intelligibles;
- structurer l'ensemble des renseignements selon un ordonnancement visuellement convivial;
- assurer une uniformité terminologique à l'échelle du Québec.

³ Pour en savoir davantage sur les règles de présentation publique du rôle d'évaluation, vous pouvez consulter le document [Présentation publique des renseignements inscrit au rôle d'évaluation](#) publié sur le site Web du Ministère.

Le rôle d'évaluation foncière peut être consulté au bureau du greffier de la municipalité locale. Bien qu'elles n'y soient pas tenues, certaines municipalités le diffusent également sur le Web. Toutefois, peu importe le lieu de consultation ou le support utilisé, les règles de présentation prescrites doivent être respectées.

La tenue à jour du rôle d'évaluation foncière

La tenue à jour du rôle d'évaluation foncière consiste en l'ensemble des opérations nécessaires pour maintenir l'actualité des renseignements qui y sont inscrits. Quelques circonstances prévues par la législation contraignent l'évaluateur à modifier un rôle d'évaluation foncière déjà déposé. Ainsi, l'évaluateur modifie le rôle pour tenir compte, **entre autres**, des circonstances suivantes :

- le changement de propriétaire;
- la subdivision ou le regroupement d'un terrain;
- la construction, la démolition ou la destruction d'un bâtiment;
- l'amélioration d'un bâtiment existant.

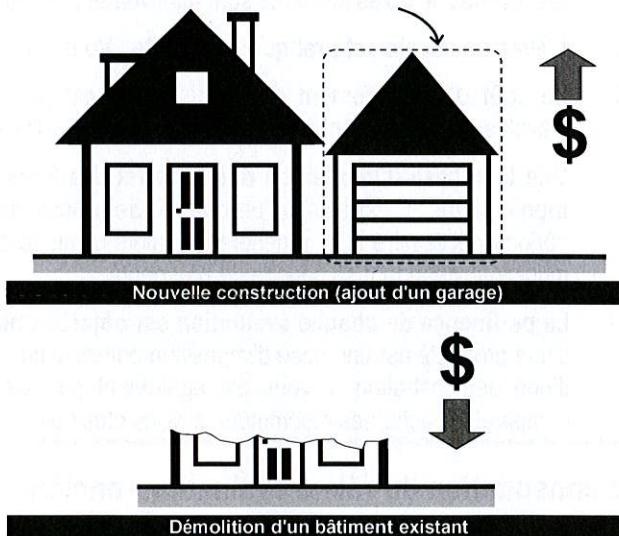
Dans certains cas, il est prévu que l'évaluation déposée initialement soit refaite pour tenir compte de la situation (ex. : démolition d'un bâtiment, ajout d'un garage, etc.). À ce sujet, il importe de préciser que la nouvelle évaluation est habituellement établie comme si cette situation avait été connue lors du dépôt du rôle, c'est-à-dire en considérant la même date de référence au marché et les mêmes paramètres que ceux ayant servi à confectionner l'ensemble du rôle. Le maintien de l'équité du rôle en dépend directement.

De plus, les modifications effectuées dans le cadre de la tenue à jour du rôle peuvent être apportées avant, pendant ou même après la période où le rôle est en vigueur. Cependant, la date de prise d'effet de ces changements peut varier selon l'objet de la modification, mais ne peut pas être antérieure au 1^{er} janvier de l'exercice financier précédant celui au cours duquel la modification est faite.

À titre d'exemple, si vous procédez à l'agrandissement de votre propriété, l'évaluateur devra déterminer si cette amélioration a un effet sur sa valeur foncière. Dans l'affirmative, il devra procéder à la modification de la valeur inscrite au rôle d'évaluation. Supposons que les travaux menant à l'agrandissement se sont achevés le 15 août 2012 et que l'évaluateur procède à la modification du rôle le 20 novembre 2013, il pourra fixer le 15 août 2012 comme étant la date de prise d'effet. Toutefois, s'il procède à la modification le 12 février 2014, cette date de prise d'effet ne pourra être antérieure au 1^{er} janvier 2013.

Lorsque l'évaluateur modifie des inscriptions au rôle d'évaluation concernant votre propriété, la municipalité transmet à votre intention un avis de modification vous avisant des inscriptions ainsi modifiées et du motif pour lequel elles l'ont été.

Exemple de tenue à jour du rôle d'évaluation



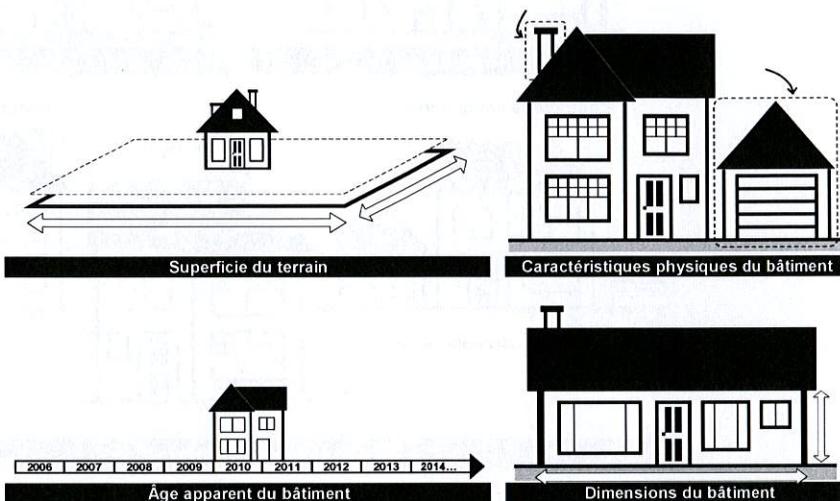
3. L'établissement des évaluations foncières

Le dossier de propriété : la description de votre propriété

Pour établir l'évaluation foncière de votre propriété selon les règles de l'art, l'évaluateur municipal dispose d'une multitude de renseignements la concernant, allant de la topologie du terrain jusqu'au type de parement extérieur du bâtiment. Il les recueille généralement au moyen d'une inspection et il les consigne dans un dossier dit « dossier de propriété ». L'exactitude de ces renseignements doit être vérifiée au moins une fois tous les neuf ans, conformément à la législation.

Lors de l'établissement de l'évaluation foncière de votre propriété, l'évaluateur considère plusieurs des renseignements ainsi relevés. Toutefois, puisqu'ils tendent à influencer davantage la valeur d'une propriété, l'évaluateur porte une attention particulière aux éléments suivants : la superficie du terrain, les dimensions du bâtiment, ses caractéristiques physiques et le nombre d'années qu'il paraît avoir (âge apparent).

Principaux éléments considérés par l'évaluateur



Il importe de souligner qu'en tant que propriétaire, vous pouvez consulter le dossier de propriété de vos immeubles en vous rendant au bureau de votre évaluateur municipal. L'évaluateur est tenu de vous fournir toute l'assistance nécessaire à sa bonne compréhension.

Les méthodes d'établissement de la valeur réelle

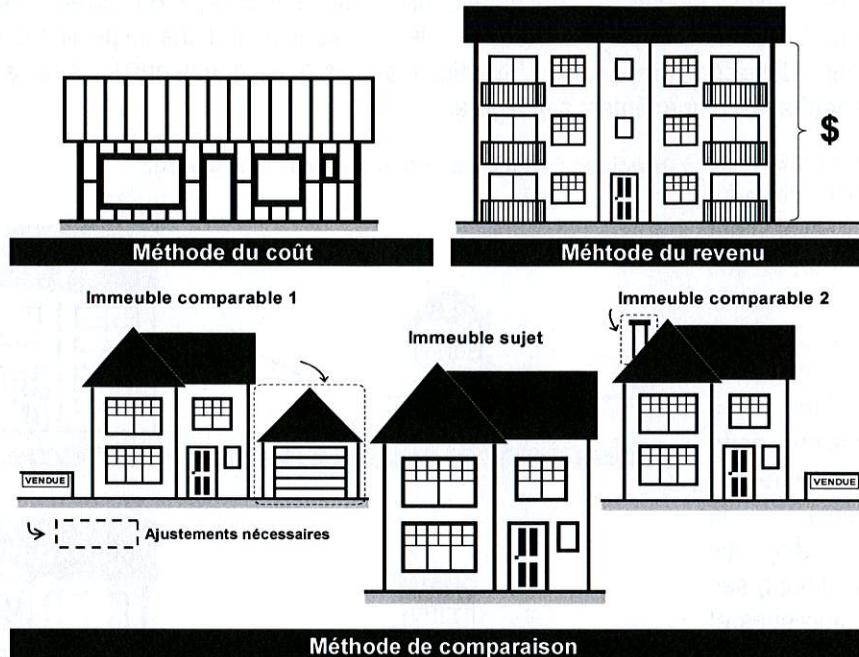
L'évaluation foncière repose sur un principe selon lequel personne n'est disposé à verser, pour l'achat d'une propriété dans des délais raisonnables, un montant plus élevé que :

- le prix payé ou demandé pour des propriétés similaires;
- le prix qu'il en coûterait pour reconstruire une propriété semblable, mais en tenant compte de sa détérioration;
- le prix acceptable sur un marché libre pour l'obtention de revenus nets que l'on peut normalement attribuer à une propriété.

Par conséquent, trois méthodes permettent l'établissement d'une valeur réelle, chacune fondée sur l'un de ces énoncés :

- la **méthode de comparaison** : elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en se basant sur l'observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires et en procédant aux ajustements nécessaires;

- la **méthode du coût** : elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en ajoutant à la valeur du terrain (évalué comme s'il était vacant) le coût de remplacement du bâtiment duquel on a soustrait toute forme de dépréciation;
- la **méthode du revenu** : elle consiste à établir la valeur de l'immeuble en actualisant les flux de revenus qu'il génère ou est destiné à générer.



L'évaluateur fonde ainsi son opinion motivée de la valeur de votre propriété en ayant recours à l'une ou plusieurs de ces méthodes. Il oriente son choix de la méthode à privilégier en considérant le type de propriété dont il est question et les conditions du marché immobilier à la date de référence.

4. En désaccord avec la valeur d'une propriété? Vous disposez de recours!

La législation reconnaît au contribuable un droit fondamental d'intervention quant à toute inscription qui apparaît au rôle de façon que des erreurs ou omissions qui auraient échappé à l'évaluateur puissent être corrigées, ce qui garantit l'équité et la crédibilité de la base d'imposition foncière. Vous disposez de trois recours pour faire valoir vos droits en matière d'évaluation foncière.

La révision administrative

Préalable à tout recours devant les tribunaux, la révision administrative s'exerce sous la responsabilité de l'organisme municipal responsable de l'évaluation et de son évaluateur. Elle permet à une personne ayant un intérêt à demander la correction d'une inscription qu'elle juge erronée. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'être propriétaire pour déposer une demande de révision au sujet d'une propriété. Le seul fait de payer une taxe à la municipalité ou à la commission scolaire utilisant le rôle d'évaluation est suffisant.

AVRIL						
		1	2	3	4	
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Le 30 avril représente généralement la dernière date pour déposer une demande de révision lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation.

Toutefois, seules quatre situations vous donnent le droit de demander une telle révision et chacune d'elles dispose d'un délai strict :

Situations donnant droit au dépôt d'une demande	Délai fixé pour déposer la demande
1. Le dépôt du rôle d'évaluation foncière	La plus tardive des échéances entre : <ul style="list-style-type: none">➤ Avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle➤ 60 jours suivant l'expédition de l'avis d'évaluation
2. La modification du rôle effectuée par l'évaluateur	La plus tardive des échéances entre : <ul style="list-style-type: none">➤ Avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle➤ 60 jours suivant l'expédition de l'avis de modification
3. La réception d'un avis de correction d'office vous informant d'une correction projetée	La plus tardive des échéances entre : <ul style="list-style-type: none">➤ Avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle➤ 60 jours suivant l'expédition de l'avis de correction d'office
4. L'omission, par l'évaluateur, de procéder à la modification du rôle malgré une circonstance qui aurait dû entraîner une telle modification	Avant la fin de l'exercice financier qui suit celui au cours duquel est survenue la circonstance justifiant la modification

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

- être faite sur le formulaire prescrit à cette fin. Ce document est tenu à votre disposition par votre organisme municipal responsable de l'évaluation ou par votre municipalité;
- être déposée à l'endroit déterminé par votre organisme municipal responsable de l'évaluation ou lui être envoyée par courrier recommandé;
- être accompagnée, le cas échéant, de la somme d'argent exigible, laquelle est établie par l'organisme municipal responsable de l'évaluation en fonction des montants maximums fixés par le gouvernement du Québec.

La révision effectuée par l'évaluateur consiste à vérifier le bien-fondé de la contestation. Selon la nature et la précision des motifs que vous avez invoqués à même le formulaire déposé, l'évaluateur peut procéder à la révision demandée par les moyens qu'il juge appropriés. Lors de cet exercice, il peut notamment :

- vérifier les différents paramètres de calcul qui ont mené à l'établissement de la valeur;
- vous rencontrer ou visiter la propriété concernée;
- réviser l'inventaire descriptif de la propriété.

Au terme du processus de révision, l'évaluateur doit vous fournir une réponse écrite à l'intérieur des délais précisés au tableau de la page suivante, et ce, quelle que soit la position qu'il adopte. Ainsi, l'évaluateur peut vous proposer une ou des modifications qu'il apporterait au rôle, auquel cas vous disposez de 30 jours suivant l'expédition de la réponse pour accepter cette proposition. Il peut toutefois vous informer qu'il n'a aucune modification à proposer.

Situations donnant droit au dépôt d'une demande	Délai alloué à l'évaluateur pour formuler une réponse
1. Le dépôt du rôle d'évaluation foncière	Le 1 ^{er} septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle ⁴
2. Tous les autres cas	La plus tardive des échéances entre : <ul style="list-style-type: none"> › 4 mois à compter du dépôt de la demande › Le 1^{er} septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle

Le Tribunal administratif du Québec

Un recours devant le Tribunal administratif du Québec peut être exercé si vous avez d'abord déposé une demande de révision. Ce recours doit toutefois porter sur les mêmes objets que la demande de révision et doit être exercé dans les 60 jours suivant la date de transmission de la réponse de l'évaluateur. Si l'évaluateur n'a produit aucune réponse, vous disposez alors d'un délai de 30 jours après la date limite indiquée sur le formulaire de demande de révision.

Pour en savoir davantage sur le Tribunal administratif du Québec, vous êtes invités à consulter son site Web à l'adresse suivante : www.taq.gouv.qc.ca.

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

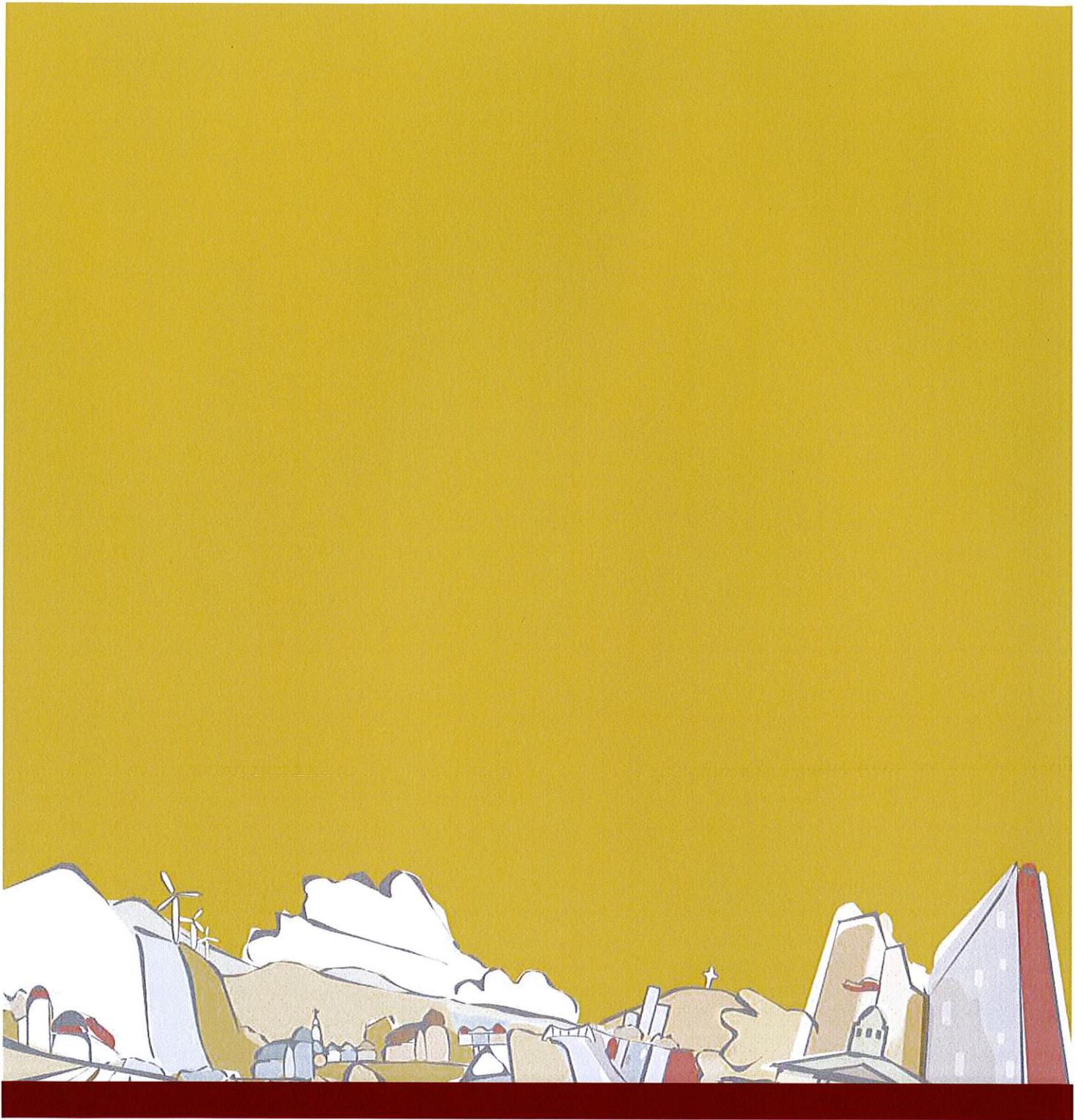
Selon sa mission, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec protège l'intérêt du public en garantissant la qualité des actes professionnels posés par ses membres. Puisque tout évaluateur municipal doit être membre de cet ordre pour exercer ses fonctions, il se trouve assujéti à l'ensemble des règles applicables en matière de déontologie, de pratiques professionnelles et de formation.

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec constitue un organisme auquel vous pouvez faire appel si vous croyez que le travail d'un évaluateur municipal n'a pas été effectué selon les normes de la profession et ses règles déontologiques.

Pour en savoir davantage sur les recours offerts par l'Ordre, vous êtes invités à consulter son site Web à l'adresse suivante : www.oeaq.qc.ca.

⁴ Puisque cette échéance peut être prolongée jusqu'au 1^{er} avril suivant, vous êtes invités à vous informer auprès de votre organisme municipal responsable de l'évaluation pour vous assurer du délai qui s'applique.





**Affaires municipales
et Occupation
du territoire**

Québec 