

REÇU À QUÉBEC

15 SEP. 2017

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DU QUÉBEC

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : SAI-Q-199551-1402  
SAI-Q-208793-1505

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC  
(Section des affaires immobilières)

---

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED**, personne morale dûment incorporée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* de l'Ontario, L.R.O. c. B.16, ayant son domicile élu au 199 Bay Street, suite 4000, en la ville de Toronto, province d'Ontario, M5L 1A9;

Requérante

c.

**VILLE DE FERMONT**, personne morale de droit public régie par *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19), ayant son siège au 100, Place Daviault, case postale 2010, en la ville de Fermont, district judiciaire de Mingan, province de Québec, G0G 1J0;

Intimée

---

### REQUÊTE DE LA REQUÉRANTE EN JUGEMENT DÉCLARATOIRE

(*Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q. c. F-2.1, article 65(4)(8) et  
*Loi sur la justice administrative*, chapitre J-3, articles 109 et ss. et  
*Règles de procédure du Tribunal administratif du Québec*, chapitre J-3, r. 3, article 11)

---

AUX MEMBRES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC, SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES, LA REQUÉRANTE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIIT :

#### Le contexte

1. La requérante opérait jusqu'à la toute fin 2014 la mine de fer à ciel ouvert du Lac Bloom, située à Fermont, dans la région de la Côte-Nord;

2. La requérante était propriétaire de ladite mine de fer jusqu'au 11 avril 2016, date à laquelle celle-ci a été transférée à Québec Iron Ore Inc., conformément à l'acte de vente signé devant le notaire Éric Lippé et publié sous le numéro d'inscription 22 248 807, tel qu'il appert d'une copie dudit acte de vente, communiqué au soutien de la présente requête sous la Pièce R-1;
3. La mine de fer du Lac Bloom constitue l'unité d'évaluation identifiée et évaluée comme suit au rôle de la Ville de Fermont (ci-après l' « Immeuble ») :

|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| <b>Rôle d'évaluation :</b> | <b>2013-2015</b>                     |
| Matricule :                | 1657-14-8757-4-000-0000              |
| Unité d'évaluation :       | Mine de fer du Lac Bloom             |
| Lot :                      | 1250 subdivisions 2, 3, 4, 5, 6 et 9 |
| Valeur inscrite :          | Terrain 3 299 000\$                  |
|                            | <u>Bâtiment 176 710 000\$</u>        |
|                            | Total 180 009 000\$                  |

4. La requérante a valablement déposé une demande de révision du rôle d'évaluation auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation de Fermont, soit la MRC Caniapiscou, et une requête introductive d'un recours devant le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (ci-après le « TAQ »), dans le dossier SAI-Q-199551-1402 (rôle 2013-2015), alléguant que la valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence;
5. Suivant la construction d'une partie de la phase II de l'Immeuble qui n'a jamais été complétée, la requérante a reçu un avis de modification de l'évaluateur de l'intimée portant le numéro F14-000342, augmentant alors la valeur de l'Immeuble à 318 009 000\$, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2013, dont la valeur se détaille comme suit :

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Terrain :  | 3 299 000\$          |
| Bâtiment : | <u>314 710 000\$</u> |
| Total :    | 318 009 000\$        |

6. Suivant la réception de cet avis de modification, la requérante a valablement déposé une demande de révision du rôle d'évaluation auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation de Fermont, soit la MRC Caniapiscou, et une requête introductive d'un recours devant le TAQ, dans le dossier SAI-Q-208793-1505 (rôle

2013-2015), alléguant toujours que la valeur au rôle excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence;

### Les procédures

7. Dans le cadre des procédures devant le TAQ, des questions d'interprétation législative se posent relativement à l'inscription d'immeubles au rôle d'évaluation foncière, plus précisément quant à l'interprétation à donner aux termes « équipement d'une mine à ciel ouvert » et « chemin d'accès » stipulés respectivement aux paragraphes 4 et 8 de l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (ci-après « LFM »), lequel se lit comme suit :

65. Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

1° une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole;

1.1° une machine, un appareil et leurs accessoires qui sont utilisés ou destinés à des fins de lutte contre la pollution, au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), pouvant découler de la production industrielle ou à des fins de contrôle de cette pollution;

2° le matériel roulant utilisé principalement à des fins d'industrie ou de transport, ou destiné à être ainsi utilisé;

3° une substance minérale en gisements naturels de telles grandeur, composition et situation qu'on puisse raisonnablement espérer en tirer, dans le présent ou dans l'avenir des produits qui peuvent se vendre avec profit;

4° une galerie, un puits, une excavation, un tunnel ou l'équipement d'une mine souterraine ou à ciel ouvert;

5° une réserve de matière première dans une tourbière, une carrière ou une sablière;

6° une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment lorsque l'entreprise est VIA Rail Canada inc., la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (C.N.) ou le Canadien Pacifique Limitée (C.P. Rail), un pont, un tunnel, une clôture ou un autre ouvrage qui en fait partie, destiné à l'exploitation d'une entreprise de chemin de fer, à l'exclusion du terrain qui sert d'assiette à un tel immeuble et d'une construction destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses;

7° un barrage, une estacade, une dalle ou un autre ouvrage destiné au flottage du bois ou à son acheminement vers une usine de sciage ou de transformation;

8° un chemin d'accès à une exploitation forestière ou minière.

Ne sont pas visés au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa:

1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses;

- 2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être;
- 3° un terrain, un ouvrage d'aménagement d'un terrain et tout autre immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un tel terrain ou d'un tel ouvrage.

*Toutefois, un système destiné à des fins mécaniques ou électriques et intégré à une construction visée au paragraphe 1° du deuxième alinéa est réputé ne pas faire partie de cette construction et peut être visé par le paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa.*

*Lorsqu'un tel système n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa et qu'il est notamment destiné à l'éclairage, au chauffage, à la climatisation, à la ventilation, à l'alimentation en eau ou à l'évacuation des eaux d'une construction visée au paragraphe 1° du deuxième alinéa, est exclue du rôle la partie de ce système qui entre dans ce champ d'application et qui excède ce qui serait normalement nécessaire pour le maintien en bon état de la construction et pour l'occupation de celle-ci par des personnes.*

*Lorsqu'un immeuble, autre qu'un système qui est visé par le quatrième alinéa, n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.*

[Nos soulignés]

8. Les parties ont convenu de s'adresser au TAQ afin de disposer de ces questions d'interprétation préalablement au débat sur la valeur de l'Immeuble, l'audition sur lesdites questions d'interprétation devant se dérouler du 29 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2017;
9. En dépit de ce qui précède, les parties ont également convenu que le dossier continue d'avancer eu égard à la valeur de l'Immeuble, l'audition à cet égard demeurant à être fixée ultérieurement;
10. La requérante demande donc au TAQ de se prononcer, par l'entremise d'une décision de nature déclaratoire, sur l'exclusion, sous l'article 65 de la LFM, des immeubles énumérés dans la liste déposée au soutien de la présente requête sous la Pièce R-2, lesquels représentent l'ensemble des bâtiments de l'Immeuble;

**L'article 65 LFM**

11. L'article 65 de la LFM comporte une liste d'exemptions voulant que des immeubles spécifiques ne soient pas portés au rôle d'évaluation foncière, dont font partie notamment l'équipement d'une mine à ciel ouvert (paragraphe 4) et les chemins d'accès à une exploitation minière (paragraphe 8);
12. La requérante est d'avis que la totalité des bâtiments inscrits au rôle d'évaluation foncière 2013-2015 de l'unité d'évaluation en cause, plus spécifiquement les bâtiments énumérés à la Pièce R-2, constituent soit de l'équipement d'une mine à ciel ouvert soit des chemins d'accès à l'exploitation minière au sens des paragraphes 4 et 8 de l'article 65 de la LFM et que, par conséquent, ceux-ci ne doivent pas être portés au rôle d'évaluation foncière;
13. En effet, la totalité des bâtiments qui sont énumérés à la Pièce R-2 servent directement à l'exploitation de la mine à ciel ouvert du Lac Bloom;
14. La requérante est d'avis que la LFM est claire et ne souffre d'aucune ambiguïté;
15. Compte tenu de ce qui précède, la requérante est bien fondée de demander au TAQ de déclarer que la totalité des bâtiments faisant partie de l'unité d'évaluation en cause (Pièce R-2) se qualifient comme de l'équipement d'une mine à ciel ouvert et/ou des chemins d'accès à une exploitation minière conformément aux paragraphes 4 et 8 de l'article 65 de la LFM, et par conséquent, qu'ils ne doivent pas être portés au rôle d'évaluation foncière;
16. La requérante est également bien fondée de demander au TAQ de déclarer que seule la valeur du terrain de l'unité d'évaluation en cause doit être inscrite au rôle d'évaluation foncière 2013-2015 et de déterminer la valeur à être inscrite en conséquence;
17. La présente requête est bien fondée en faits et en droit.

**POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

**ACCUEILLIR** la présente requête;

**DÉCLARER** que la totalité des bâtiments énumérés à la Pièce R-2 se qualifient comme de l'équipement d'une mine à ciel ouvert et/ou des chemins d'accès à une exploitation minière au sens des paragraphes 4 et 8 de l'article 65 de la LFM;

**DÉCLARER** que la totalité des bâtiments énumérés à la Pièce R-2 ne doivent pas être portés au rôle d'évaluation foncière de l'unité d'évaluation en cause;

**DÉTERMINER** la valeur réelle de l'unité d'évaluation portant le matricule 1657-14-8757-4-000-0000 à 3 299 000\$, **DIVISER** par le facteur comparatif de 1.00 et **FIXER** la valeur à inscrire au rôle comme suit, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015 :

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Terrain :  | 3 299 000\$        |
| Bâtiment : | 0\$                |
| Total :    | <u>3 299 000\$</u> |

**LE TOUT**, avec frais contre la partie intimée.

Montréal, le 15 septembre 2017

*Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.*

**Me Louis St-Martin**

**Me Annie Kirouac**

*Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.*

(Code d'impliqué : BG2013)

2001, avenue McGill College,

Bureau 900

Montréal (Québec) H3A 1G1

Téléphone : 514-871-2800

Télécopieur : 514-871-3933

Avocats de la requérante

Notre référence : 29654-2