

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Section des affaires immobilières

En matière de fiscalité municipale

Date : 15 JUIN 2017

Référence neutre : 2017 QCTAQ 06496

Dossier : SAI-Q-212369-1510

Devant les juges administratifs :

VÉRONIQUE PELLETIER
STEVEN LAVOIE

FIDUCIE IMMOBILIÈRE DSM

Partie requérante

c.

VILLE DE GATINEAU

Partie intimée

DÉCISION

[1] Le recours porte sur l'exactitude de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière pour l'unité dont les coordonnées sont les suivantes :

Matricule : 6633-62-5451
Unité d'évaluation : 205, rue Laurier, Gatineau
Rôle d'évaluation contesté : Triennal 2015-2016-2017

Valeur inscrite au rôle : Terrain : 3 603 400 \$
Bâtiment : 12 522 600 \$
Total : 16 126 000 \$

Proportion médiane : 100 %
Facteur comparatif : 1,00
Valeur uniformisée : 16 126 000 \$

MISE EN SITUATION

[2] Le 27 avril 2015, la partie requérante dépose une demande de révision contestant l'exactitude des valeurs inscrites au rôle d'évaluation foncière auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRÉ). Elle requiert une révision à la baisse de l'inscription de valeur de son unité au montant de 13 800 000 \$, au motif que la valeur de l'unité d'évaluation foncière, tant le bâtiment que le terrain, est trop élevée comparativement à la valeur marchande en date de référence.

[3] Insatisfait de la réponse de la remplaçante de l'évaluateur municipal, qui recommandait le maintien de la valeur inscrite, la requérante intente un recours devant le Tribunal administratif du Québec (Tribunal) pour contester la valeur inscrite au rôle.

[4] Le présent recours est entendu du 27 au 29 mars 2017 et le dossier est pris en délibéré le 29 mars 2017. Chaque partie a eu l'opportunité de faire ses représentations.



PRINCIPES EN FISCALITÉ MUNICIPALE

[5] Afin de motiver sa décision, le Tribunal établit d'abord un sommaire des principes applicables en matière de fiscalité municipale. Ces principes sont exposés aux articles 42 à 46 de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Au départ, l'article 42 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 :

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.

[6] L'article 44 précise « le prix de vente le plus probable » :

44. Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation serait justifiée de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 43.

[7] Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, l'article 45 précise que :

45. Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, il faut notamment tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective.

[8] L'article 46 précise le moment où il faut considérer tant l'unité d'évaluation que le marché immobilier :

46. 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.

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.

[9] Selon ce dernier article, la valeur contestée est celle inscrite au rôle triennal 2015-2016-2017 et il faut donc établir la valeur réelle des immeubles au 1^{er} juillet 2013.

DESCRIPTION DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

[10] L'unité d'évaluation visée par le présent recours correspond à un terrain ayant une superficie de 4 504,2 m², sur lequel sont érigés deux bâtiments multirésidentiels, totalisant 98 logements. Le premier bâtiment, construit en façade de la rue Laurier, contient 58 unités; il s'agit d'une ancienne école qui a fait l'objet en 2002, d'une rénovation complète et d'un agrandissement, par l'ajout de deux étages. Le second édifice, érigé en 2005-2006, contient 40 logements et est accessible par la rue Notre-Dame-de-l'Île.

[11] La particularité de cette unité d'évaluation est qu'un stationnement souterrain est érigé entre les deux bâtiments, et est accessible par ces derniers. Contrairement à ce qui est couramment observé pour ce type d'immeuble, ce stationnement souterrain est érigé exclusivement sous la cour intérieure du site, entre les deux bâtiments, et non au sous-sol de ces derniers. Ainsi, il s'agit d'une structure indépendante sur laquelle un stationnement extérieur et quelques aménagements paysagers sont aménagés.

[12] Les parties ont convenu des admissions suivantes, sous réserve cependant du niveau de la réserve structurale :

La valeur du terrain est admise à :	3 603 400 \$
Le revenu brut effectif (RBE) est admis à :	1 390 000 \$
Le revenu net est admis à :	900 000 \$

[13] Les partis conviennent que l'admission du revenu net comprend une réserve structurale estimée à 2,00 % du RBE. Par contre, la requérante soustrait de ce revenu net une réserve structurale additionnelle pour le garage souterrain et pour le remplacement des électroménagers de l'ordre de 1,3 % (les logements sont loués incluant cinq appareils électroménagers).

[14] Il y a aussi entente entre les parties sur l'usage le meilleur et le plus profitable (UMEPP). Considérant que la propriété répond aux sept critères de la définition de l'UMEPP, l'usage actuel des lieux est donc considéré comme le meilleur et le plus profitable.

QUESTIONS EN LITIGE

[15] Ces admissions sont significatives et permettent de bien circonscrire le débat. Le Tribunal doit établir la valeur réelle de l'unité d'évaluation pour le rôle 2015-2016-2017 et pour ce faire, il doit statuer sur deux points en litige.

- Le calcul du revenu net doit-il inclure une réserve structurale additionnelle pour le garage souterrain et pour le remplacement des électroménagers?
- Quel taux global d'actualisation (TGA) doit-on retenir dans la technique d'actualisation directe élaborée dans la méthode du revenu?

MÉTHODE DU REVENU

[16] C'est avec justesse que les experts, tant de la requérante que de l'intimée, élaborent la méthode du revenu. La technique d'actualisation directe est privilégiée. Dans le cas d'une propriété susceptible d'être transigée en fonction des revenus nets qu'elle génère, cette méthode est certainement la plus significative. Par contre, la valeur obtenue par cette méthode est tributaire des hypothèses d'analyse et les deux questions en litige ont des impacts significatifs sur la conclusion de valeur établie par cette méthode.

[17] Nous relaterons ici uniquement la preuve soumise sur les points en litige. Une analyse complète de la preuve est relatée dans la section « Analyse du Tribunal ».

RÉSERVE STRUCTURALE ADDITIONNELLE POUR LE GARAGE SOUTERRAIN ET POUR LE REMPLACEMENT DES APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS

PREUVE DE LA PARTIE REQUÉRANTE

[18] Lors de l'audience, le propriétaire de l'immeuble, M. Ouellette témoigne devant le Tribunal pour expliquer les caractéristiques propres à sa propriété.

[19] Monsieur Ouellette explique que tous ses logements sont loués avec électroménagers. Cinq appareils sont fournis lors de la location, soit le réfrigérateur, la cuisinière, le lave-vaisselle, la laveuse et la sècheuse.

[20] Selon le témoin il s'agit d'une tendance dans la location du marché de Gatineau pour des logements de cette qualité. Ces inclusions permettent de diminuer les coûts de réparations des aires communes qui peuvent être endommagées lors du déménagement des électroménagers.

[21] Par contre, ces appareils doivent être entretenus et remplacés aux frais du propriétaire. Contrairement à d'autres conciergeries, où aucun appareil n'est inclus,

M. Ouellette doit prévoir des coûts substantiellement importants pour l'entretien et le remplacement de ces équipements. Il mentionne au surplus que les locataires ne sont pas toujours consciencieux de l'entretien de ces appareils, d'où leurs durées de vie limitée. Selon son témoignage, le remplacement à neuf des cinq électroménagers dans un logement coûte environ 2 200 \$.

[22] Monsieur Ouellette présente aussi les caractéristiques spécifiques du stationnement souterrain. D'entrée de jeu, il fait une distinction importante entre la conception du stationnement à l'étude et ceux que l'on retrouve habituellement sous l'emprise d'un bâtiment. Dans le cas présent, il s'agit d'un stationnement construit sous la cour intérieure de l'immeuble. Il comprend sa propre structure, son système de chauffage indépendant, son plafond de béton sur lequel le stationnement extérieur et quelques aménagements paysagers sont installés. Ce type de conception exige selon lui un degré d'entretien plus élevé. La structure est davantage soumise aux écarts de température et la dalle structurale sous le stationnement extérieur doit faire l'objet d'une attention spéciale.

[23] L'étanchéité du stationnement souterrain est assurée par une membrane apposée sur cette dalle structurale. Or, cette membrane a une durée de vie beaucoup moins longue que l'ensemble du bâtiment et devra être remplacée éventuellement. Ce remplacement exigera de refaire l'ensemble des aménagements paysagers au-dessus du garage. M. Ouellette considère qu'il s'agit de coûts que l'on ne retrouve pas dans des propriétés ayant un garage au sous-sol, sous l'emprise du bâtiment.

[24] Monsieur Lepoutre, É.A. témoin expert de la partie requérante, considère lui aussi que ces spécificités propres à l'immeuble à l'étude justifient une réserve structurale supérieure à celle retenue par l'évaluateur de la Ville. En considération du stationnement sous-terrain et du remplacement des électroménagers, il constitue une réserve sur la base du coût réel que devra assumer le propriétaire et non pas sur un pourcentage des revenus.

[25] Dans un premier temps, il estime arbitrairement un montant de 1 000 \$ par logement pour le remplacement des électroménagers, et ce même si le propriétaire, M. Ouellette estime un montant beaucoup plus élevé. Considérant que l'immeuble compte 98 logements, il évalue une dépense arrondie à 100 000 \$ pour le remplacement de tous les appareils. Selon son appréciation, ces équipements ont une durée de vie variable dépendamment de l'entretien qui en est fait. Il retient une vie économique de 20 ans, pour une réserve annuelle de 5 %. Il estime donc la réserve pour le remplacement des électroménagers à 5 000 \$/an.

[26] En ce qui concerne la réserve pour le stationnement souterrain, l'expert Lepoutre procède par la même méthodologie.

[27] Selon les données fournies par le propriétaire, l'expert retient comme coûts de construction à neuf du stationnement souterrain un montant de 684 139 \$¹.

[28] Pour apprécier la durée de vie utile de ce stationnement, l'expert produit un guide sur la comptabilité et l'inscription des immobilisations réalisées par la firme comptable KPMG². Selon ce document, la durée de vie utile d'un parc de stationnement de béton est estimée à 25 ans.

[29] Monsieur Lepoutre considère qu'une période de 25 ans est beaucoup trop courte et choisit, sur la base de son expérience, d'estimer la vie économique d'un tel équipement à 50 ans. Selon cette prémisse, la dépréciation annuelle du stationnement est de 2 %.

[30] La réserve annuelle spécifique attribuable au remplacement du stationnement souterrain est donc estimée à 13 683 \$, soit 2 % du coût total de construction.

[31] En conclusion, selon l'expert de la requérante, la normalisation du revenu net doit considérer la particularité intrinsèque de l'unité d'évaluation. En se limitant à la réserve structurale normale, l'experte de l'intimée sous-estime les coûts de remplacement de l'immeuble en cause et, toute chose étant égale par ailleurs, surévalue la valeur réelle de l'unité d'évaluation.

PREUVE DE LA PARTIE INTIMÉE

[32] Madame Chantal Nadeau, É.A., l'experte pour la partie intimée, base l'analyse de sa méthode du revenu sur le revenu net admis, sans aucun autre ajustement. Elle précise dans son expertise que le revenu net normalisé de 900 000 \$ comprend une réserve structurale de 2 % du revenu brut effectif (RBE). Aucune autre mention ne permet d'apprécier les motifs de détermination de cette réserve.

[33] L'estimation du TGA paritaire sera analysée subséquemment. Par contre, les hypothèses de calcul retenues par l'experte Nadeau sont révélatrices de son appréciation de la réserve structurale. En fait, lors de la normalisation des revenus nets des comparables retenues, l'experte calcule une réserve structurale de 2 %, peu importe le type d'immeuble, sa structure et la présence ou non de stationnement intérieur ou souterrain. En somme elle normalise ce poste de dépense à un degré constant. Le Tribunal en comprend qu'elle procède à une normalisation sans analyse individualisée pour chaque immeuble.

¹ Lors de l'audience, plusieurs montants ont été mentionnés. Le montant de 684 139 \$ provient de la page 4 de R-2.

² Pièce R-4 : Durée de vie utile des infrastructures selon KPMG.

[34] Madame Nadeau procède de la même façon pour l'unité d'évaluation en litige. Le revenu net inclut une réserve structurale estimée à 2 % du RBE. Précisons que ce dernier comprend les revenus provenant des locations des électroménagers et des espaces de stationnement.

ANALYSE DU TRIBUNAL

[35] La réserve de remplacement s'applique à certains éléments de construction qui s'usent plus rapidement que le corps du bâtiment et qui doivent être remplacés périodiquement pendant la durée de vie utile de l'édifice. En d'autres mots, la vie économique des éléments de construction visés par la réserve de remplacement est plus courte que la vie économique de l'immeuble.

[36] L'utilisation d'une réserve de remplacement dans l'élaboration de la technique d'actualisation directe a pour but de déterminer un revenu net normalisé auquel sera appliqué le TGA du marché. Il y a donc un lien étroit entre l'analyse de la propriété en cause et la détermination des TGA des propriétés comparables.

[37] Le revenu net normalisé de 900 000 \$ admis par les parties inclut une réserve estimée à 2 % du revenu brut effectif. En l'espèce, ce revenu brut est composé principalement des revenus de location des logements, mais aussi des revenus de location des espaces de stationnement et de la location des électroménagers. Il faut en conclure que cette réserve inclut déjà le remplacement de certains équipements et d'éléments structuraux du garage. Il faut se garder de faire double imputation d'une réserve dans deux postes d'analyse distincts.

[38] Le revenu net admis comprend aussi l'ensemble des dépenses de l'immeuble. Telle que présentée par l'expert Lepoutre³, une dépense importante de 84 600 \$ est considérée pour l'entretien et la réparation de l'immeuble. Ce montant inclut entre autres l'entretien du garage. L'expert explique ainsi cette dépense :

« Ce poste bien important varie grandement annuellement par le simple fait que ponctuellement, le garage sous-terrain demande un entretien plus grand selon l'usure. En effet, non pas sur une base annuelle mais disons plutôt triennal, cette structure sous-terrain nécessite un traitement contre le calcium, nettoyage à pression, déblocage de l'égout pluvial, une peinture afin d'effacer la noirçissure occasionnée par le CO₂, pavage, porte de garage, sans oublier les rampes d'accès radiantes avec bouilloire dédiée à l'eau chaude [...] »

(transcription conforme)

³ Pièce R-1, page 37.

[39] Il faut donc comprendre que le stationnement fait déjà l'objet d'un entretien soutenu limitant les besoins de remplacement de certains éléments, qui est déjà pris en compte dans le revenu net normalisé. Ainsi, constituer une réserve sur le montant total du coût de construction de l'équipement apparaît exagéré.

[40] Au surplus, si le Tribunal empruntait une telle voie d'analyse, les TGA paritaires devraient être estimés de la même façon. Cependant, la preuve démontre que ce n'est pas le cas. Nous y reviendrons.

[41] L'experte Nadeau présente une plus grande constance dans la normalisation de son revenu net, tant pour l'unité d'évaluation que pour les immeubles comparables. Les TGA étant tous établis sur de mêmes bases, ils seront applicables à la propriété en l'espèce.

[42] Dans l'analyse de la valeur marchande de l'immeuble par la technique d'actualisation directe, le Tribunal considère donc qu'aucune réserve structurale additionnelle, à celle de 2 % admise, ne doit être imputée à l'immeuble. L'analyse du TGA permettra d'apprécier le risque lié à l'immeuble en cause.

[43] Le revenu net normalisé à retenir pour l'analyse est donc maintenu à 900 000 \$.

DÉTERMINATION DU TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION (TGA)

PREUVE DE LA PARTIE REQUÉRANTE

[44] Monsieur Lepoutre expose ses démarches réalisées pour déterminer le TGA à retenir en l'espèce. Il explique, à bon escient, que le choix du taux d'actualisation est une variable clé dans la détermination de la valeur par la technique d'actualisation directe. Ce taux incorpore le taux de rendement en capital et le taux de financement de l'immeuble.

[45] Dans son analyse, l'expert relève six ventes d'immeubles multifamiliaux (multi-logements) situés dans le marché de Gatineau et transigés entre 2006 et 2012. À partir des revenus nets estimés, il extrait de ces ventes les TGA au moment de la transaction.

[46] Questionné sur la provenance des revenus bruts et des dépenses retenus, et par conséquent des revenus nets, l'expert explique qu'ils proviennent de ses enquêtes de marché. Les revenus bruts correspondent pour certaines ventes au loyer moyen et pour d'autres, au loyer probant. Le montant des dépenses est ainsi estimé puisqu'il provient pour la plupart des comparables d'un pourcentage subjectif applicable au revenu brut.

Cependant, pour la sixième transaction M. Lepoutre déclare qu'il a été en mesure de consulter les données réelles.

[47] Le calcul des TGA provenant des ventes ne tient compte d'aucun ajustement pour réserve structurale. Questionné à ce sujet, l'expert considère que cette réserve est implicitement comprise dans le prix d'acquisition.

[48] À la suite de cette analyse, l'expert obtient donc les TGA suivants :

Comparable	TGA
Vente 1	5,86 %
Vente 2	7,31 %
Vente 3	6,56 %
Vente 4	8,16 %
Vente 5	7,56 %
Vente 6	6,31 %
Vente 7	6,76 %

[49] Cependant, l'indice que cherche M. Lepoutre n'est pas tant le TGA, mais bien le taux de rendement sur mise de fonds (qu'il appellera lors de l'audience « le petit y ») incorporé à cet indice. Par la méthode Hypothèque/mise de fonds, l'expert tente d'isoler cette variable. Il considère probant d'analyser spécifiquement cet indice pour l'ajuster en fonction de notre sujet.

[50] Selon lui, pour une propriété donnée, si nous connaissons les conditions de financement que les prêteurs exigent, nous sommes en mesure d'estimer le rendement attendu par les acheteurs, soit le rendement sur la mise de fonds (y). La formule suivante est à la base de son analyse :

$$\text{Taux global d'actualisation (TGA)} = (M \times f) + (E \times y).$$

M : Pourcentage de l'hypothèque.

f : Facteur annuel de remboursement de l'hypothèque.

E : Pourcentage de la mise de fonds.

y : Rendement sur la mise de fonds ou taux de rendement annuel.

[51] Pour être en mesure d'isoler la variable (y) de son équation, M. Lepoutre doit déterminer la valeur de tous les autres paramètres.

[52] Pour soutenir son analyse, l'expert dépose les contrats de vente et les actes d'hypothèque de ses ventes comparables⁴.

[53] Le pourcentage d'hypothèque (M) est établi en fonction du montant de financement publié dans l'acte d'hypothèque. Toutefois, pour la transaction n° 4, il retient le montant de la balance de prix de vente accordé par le vendeur et indiqué dans l'acte d'achat.

[54] Le facteur annuel de remboursement hypothécaire (f) est un *ratio* calculé à partir du taux d'intérêt sur l'emprunt et de l'amortissement du prêt. Malheureusement, ces informations spécifiques quant aux comparables retenues ne sont pas publiques. Conséquemment, M. Lepoutre a choisi de retenir le taux hypothécaire moyen pour un amortissement de 25 ans en vigueur au moment de la transaction, selon une publication de la Banque du Canada⁵.

[55] Finalement, le pourcentage de mise de fonds (E) correspond à la partie non financée de prix d'acquisition. Il est obtenu en divisant la mise de fonds présumé par le prix d'achat.

[56] À la suite de l'analyse de toutes ces ventes, il obtient les résultats suivants :

Comparable	(Y) rendement sur mise de fonds
Vente 1	3,83 %
Vente 2	9,56 %
Vente 3	5,85 %
Vente 4	9,86 %
Vente 5	6,50 %
Vente 6	2,12 %
Vente 7	6,70 %

[57] D'emblée, l'expert rejette l'indication obtenue par la première vente. Il considère que les acheteurs sont des non-initiés et qu'ils ont probablement payé trop cher.

⁴ Pièces R-6, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14.

⁵ Pièce R-8.

[58] Il rejette aussi l'indice de rendement obtenu par la transaction n° 6, sous prétexte que l'acheteur est une fiducie de placement immobilier (FPI ou REIT selon l'acronyme anglais) qui a fait une acquisition à un prix trop élevé.

[59] Finalement, les indices provenant des ventes 2 et 4 lui indiquent des résultats acceptables, mais il considère que la localisation des immeubles est un facteur de risque beaucoup plus élevé. Ainsi, le rendement exigé n'est pas représentatif du risque lié à l'immeuble en cause.

[60] Les indices qu'il considère comme les plus significatifs sont ceux provenant d'immeubles situés dans le secteur Hull, soit ceux des ventes 3, 5 et 7. Ces ventes indiquent, selon lui, un taux de rendement moyen de 6,36 %. Le taux de rendement moyen provenant de toutes les transactions est de 6,35 %.

[61] Cependant, dans son analyse, il précise que l'immeuble en litige est un actif de qualité supérieure à ceux des ventes comparables. L'âge et le loyer moyens étant nettement supérieurs, le rendement exigé par un investisseur serait assurément moindre que celui obtenu par l'ensemble de ses ventes. Pour cette raison, il considère un escompte subjectif de 1,36 %. Le taux de rendement (y) applicable en l'espèce est de 5 %, soit 6,36 % - 1,36 %.

[62] Suivant une démarche constante, l'expert retient pour la propriété analysée un taux d'intérêt sur financement (f) de 4,08 % avec un amortissement de 25 ans, soit les conditions qui prévalaient en juillet 2013, selon les informations de la pièce R-8. Le choix d'un taux d'intérêt à une date précise, incorpore selon lui, l'ajustement de temps.

[63] Ayant déterminé les variables M, f, E et y de la méthode hypothèque/mise de fonds, M. Lepoutre est en mesure de reconstituer un TGA applicable à la propriété analysée. Suivant la formule précitée en paragraphe 50, il obtient un TGA de 6,00 %.

PREUVE DE LA PARTIE INTIMÉE

[64] Madame Nadeau calcule le TGA à retenir en l'espèce par la technique découlant d'un taux d'actualisation paritaire. Elle relève donc trois transactions provenant du marché de Gatineau, pour lesquelles elle détermine le TGA au moment de la vente.

[65] Les TGA obtenus de ces transactions résultent de l'analyse des revenus nets normalisés au moment de la vente. Tous les revenus nets incorporent une réserve structurale calculée à 2 % du revenu brut effectif. Ainsi, les indicateurs sont établis sur une même base d'analyse.

[66] Elle considère que la première transaction retenue offre un degré de comparabilité élevé par rapport à l'unité d'évaluation. Il s'agit d'un ensemble immobilier quasi identique à l'immeuble en cause. Construite en 2003, cette propriété comprend deux bâtiments de 49 logements chacun avec un stationnement intérieur. La conception de l'immeuble, le type de location, la typologie des logements et la qualité générale des bâtisses sont très similaires à l'unité d'évaluation à l'étude. Cependant, cette comparable est située dans un secteur différent et elle s'est réalisée 17 mois après la date de référence, soit le 4 décembre 2014. Avant ajustement pour le temps, cette vente indique un TGA de 5,33 %.

[67] La deuxième vente retenue porte sur un bâtiment construit dans les années 70. Il comprend 74 logements avec sous-sol complètement aménagé. Le site n'offre que des stationnements extérieurs. Il s'agit d'un immeuble avec une structure de bois dont la conception est beaucoup plus économique que celle de la propriété analysée. À la suite de la visite des lieux, M^{me} Nadeau constate qu'au moment de la vente, cette propriété n'était pas en bon état. Néanmoins, le prix de vente résultant de la transaction de novembre 2011 indique un TGA non ajusté de 5,06 %.

[68] La troisième transaction porte aussi sur une propriété datant des années 70 et dont la qualité générale est largement inférieure à celle de l'immeuble en cause. Il s'agit toutefois d'une propriété d'un gabarit plus important comprenant 148 logements répartis dans deux bâtiments. Lors de la transaction de novembre 2011, beaucoup de travaux étaient à prévoir. Le TGA non ajusté obtenu par cette vente donne un indicateur de 5,12 %.

[69] Considérant que la première transaction a été notariée 17 mois après la date de référence et que les deux autres ventes ont été transigées 20 mois avant cette date, M^{me} Nadeau juge opportun d'effectuer un ajustement de temps sur le résultat du TGA obtenu. Il s'agit du seul élément qui fera l'objet d'un ajustement puisque le TGA incorpore implicitement tous les autres facteurs (qualité, localisation, etc.)

[70] Pour procéder à un ajustement temps, elle compare la variation des rendements immobiliers provenant de la publication de Desjarlais-Prévost⁶. Cette étude indique que les TGA du marché pour la catégorie *multirésidentielle de qualité* sont restés stables entre juillet 2013 et décembre 2014. Pour cette raison, le TGA obtenu par la première vente ne fait l'objet d'aucun ajustement. Par contre, entre novembre 2011 et juillet 2013, la publication Desjarlais-Prévost indique que les rendements immobiliers pour cette catégorie d'immeuble ont connu une diminution d'environ 0,5 %. Les TGA obtenus des transactions 2

⁶ Pièce I-5 : Extrait de l'analyse de Desjarlais, vente n° 1-3, I-6 : Extrait de Desjarlais TGA, en liasse.

et 3 sont donc ajustés à la baisse de 0,5 % pour tenir compte de la variation du marché entre ces deux dates.

[71] Après ces ajustements, M^{me} Nadeau obtient donc les TGA suivants :

Comparable	TGA ajusté
Vente 1	5,33 %
Vente 2	4,56 %
Vente 3	4,62 %

[72] En conclusion M^{me} Nadeau précise que les indices obtenus par les ventes 2 et 3 doivent être considérés avec prudence. Ils reposent sur des immeubles ayant de grandes différences par rapport à l'unité d'évaluation.

[73] Elle conclut donc que le TGA obtenu par la première vente est le meilleur indice se rapportant à l'immeuble analysé. Selon ses dires, il s'agit d'une propriété offrant un degré de comparabilité « *inespéré* », et ce tant en matière des services offerts, du type de loyer que de sa localisation à l'intérieur d'un quartier en demande.

[74] Pour ces raisons, elle détermine que le TGA applicable en l'espèce est de 5,33 %.

ANALYSE DU TRIBUNAL

[75] Le Tribunal doit fixer le TGA applicable pour l'immeuble en cause selon la preuve qui lui a été soumise. Les deux experts empruntent des chemins d'analyses différents qui conduisent à des conclusions divergentes.

[76] La requérante calcule un TGA qu'elle qualifie provenir des composantes financières pondérées. En fait, il s'agit d'une démarche suivant les principes de la technique hypothèque/mise de fonds.

[77] Cette technique constitue une démarche théorique utilisée généralement dans des situations où aucune transaction de propriétés comparables n'est disponible. À l'évidence, il ne s'agit pas du cas en l'espèce.

[78] Pour que le résultat de cette analyse soit probant, l'élaboration de la démarche de l'expert Lepoutre doit reposer sur des données exactes. Or, le Tribunal constate le contraire dans son analyse.

[79] Dans un premier temps, le calcul des TGA provenant de ses comparables repose sur une approximation des revenus bruts et revenus nets normalisés.

[80] Les revenus bruts proviennent dans certains cas, des revenus moyens de l'immeuble et dans d'autres cas, des revenus probants. La lecture des actes de vente permet de constater que pour plusieurs ventes, les revenus bruts proviennent directement de la déclaration du vendeur au moment de la transaction.

[81] Les revenus nets normalisés résultent aussi d'une démarche approximative où, dans la plupart des cas, les dépenses sont estimées selon un pourcentage des revenus bruts de l'immeuble.

[82] Le revenu net normalisé des comparables n'a fait l'objet d'aucune réserve structurale. Or, selon le *Traité d'évaluation foncière*⁷, l'auteur Desjardins explique que six conditions sont requises pour l'application d'un TGA paritaire. L'une de ces conditions est que le revenu net des propriétés comparables et celui de la propriété à évaluer doivent être calculés selon la même méthodologie. À ce sujet, nous constatons que l'expert emprunte une démarche complètement contradictoire entre le traitement des informations financières de l'unité d'évaluation et celles des ventes comparables retenues.

[83] Au surplus, au dire même de l'expert Lepoutre, les conditions de financement des propriétés comparables lui étaient inconnues. Dans la plupart des cas il retient le taux hypothécaire moyen publié par la Banque du Canada. Dans d'autres cas, il utilise le taux de financement exigé par le vendeur pour le financement d'une balance de prix de vente. Finalement, dans l'analyse de la vente n° 7, il retient un taux conditionnel à partir duquel il y aura calcul du taux d'intérêt.

[84] Tel que précisé lors de l'audience, le financement d'une propriété ne repose pas sur des règles fixes où tous les emprunteurs bénéficient des mêmes conditions. Le taux d'intérêt et la période d'amortissement varient d'un financement à l'autre. Un calcul basé sur des taux moyens de financement pour un amortissement subjectif de 25 ans soulève un doute sur la crédibilité du résultat.

[85] Dans l'affaire *131980 Canada inc. c. C.U.O. et Ville de Hull*⁸, le Tribunal traite de la pertinence de la méthode Hypothèque/mise de fonds dans les mots suivants :

« [...] l'application de la méthode hypothèque/mise de fonds peut avoir certain mérite dans un cas particulier comme celui d'un investisseur qui voudrait

⁷ Jean-Guy Desjardins, *Traité d'évaluation foncière*, édition Wilson & Lafleur ltée, 1992, page 295.

⁸ *131980 Canada inc. c. C.U.O. et Ville de Hull*, M91-0677.

connaître la valeur de son immeuble en se basant sur une ou des hypothèques existantes et un taux de rendement sur son équité; par contre, cette méthode est difficilement applicable dans un marché en général si l'on considère que la valeur qui en résulte est nécessairement tributaire des hypothèques qui peuvent exister, des différents taux d'intérêts variant selon la date d'évaluation ainsi que du taux de rendement sur équité qui est propre aux exigences d'un investisseur. »

(transcription conforme)

[86] Le pourcentage de l'hypothèque et de la mise de fonds sont corollaires; la proportion du prix de vente qui n'est pas financé constitue une mise de fonds. Le témoignage de l'expert révèle cependant que dans un cas, le vendeur avait octroyé un financement privé. De plus, deux actes hypothécaires font référence à des « options Multi-projet ». Rien n'indique que le montant inscrit aux actes hypothécaires constituait la partie de financement exclusive pour l'acquisition de l'immeuble analysé.

[87] Finalement, l'expert affirme que l'utilisation d'un taux hypothécaire moyen à une date donnée constitue en soi un ajustement pour le temps. Or, les taux de rendement immobiliers ne sont pas constitués uniquement d'un risque de financement. Bien d'autres facteurs économiques peuvent influencer la vigueur d'un marché. Le rendement exigé sera aussi influencé par le taux d'occupation, la croissance du revenu locatif, la venue de nouveau projet, etc. Il serait surprenant que seul le taux d'intérêt ait varié entre 2006 et 2013 dans le marché de Gatineau. Au mieux, l'utilisation d'un taux d'intérêt moyen ne permet d'ajuster qu'un seul élément d'un marché beaucoup plus complexe.

[88] Aussi, l'expert Lepoutre détermine le taux de rendement (y) de ces comparables selon des données approximatives, estimées et non vérifiées. Il serait donc étonnant que le résultat de son analyse soit convaincant.

[89] D'ailleurs, les résultats obtenus parlent d'eux-mêmes. Les taux de rendement de ses sept comparables varient du simple au quadruple. De plus, l'expert est peu conséquent dans l'analyse de ses résultats. Les deux indices de marché les plus bas sont rejetés pour des raisons diamétralement opposées. Il rejette le résultat de la première vente sous prétexte que les acheteurs étaient des non-initiés. Par contre, même si les acheteurs de la sixième comparable sont des intervenants au fait du marché, l'indice obtenu est aussi rejeté sous prétexte qu'ils auraient payé trop cher.

[90] Avec déférence, le Tribunal est d'avis que l'évaluateur Lepoutre a cherché à soutenir une démarche basée sur des données approximatives et non concluantes. Rien dans la preuve ne peut permettre de soutenir une telle analyse; au contraire, toutes les données à la base de ses calculs constituent une justification pour rejeter ses conclusions.

[91] Jean-Guy Desjardins, auteur du livre de référence *Traité d'évaluation foncière*, définit le TGA (taux R) comme suit :

« Le taux R est un taux composite qui incorpore un taux de rendement sur l'investissement et un taux qui doit permettre de récupérer l'investissement. Dans la technique d'actualisation directe, aucune disposition spécifique n'est faite quant au taux de récupération de l'investissement. Cette technique, contrairement à la technique hypothèque / mise de fonds propres (...) ne repose sur aucune hypothèse quant à la durée de la possession de l'immeuble, quant à la variabilité du revenu et quant aux changements dans la valeur de l'investissement original. Dans l'actualisation directe, le taux global d'actualisation renferme implicitement une rémunération directe de l'investissement et la récupération de ce dernier puisqu'il est issu de propriétés analogues. »⁹

(transcription conforme)

[92] Pour sa part, l'expert de la partie intimée détermine le TGA paritaire par l'analyse de trois ventes comparables. Il s'agit d'une démarche courante qui permet de mieux incorporer tous les facteurs attribuables à une transaction.

[93] L'analyse des TGA paritaire est établie sur la même base que le revenu net de la propriété en cause, selon la même méthodologie. Toutes les ventes incorporent une réserve structurale estimée à 2 % du RBE.

[94] Le choix d'un TGA paritaire devrait reposer sur la similitude des comparables utilisées. En effet, l'une des conditions dans le choix du TGA à retenir en l'espèce est la similitude des comparables utilisées. Tout comme l'expert Nadeau, le Tribunal considère que le TGA obtenu par la première vente est de loin le plus représentatif. La preuve a démontré qu'il s'agit d'une propriété de gabarit, de qualité et d'âge comparables, présentant un très haut degré de similarité, en faisant une comparable quasi parfaite. Par contre, elle a été transigée 17 mois après la date de référence du marché.

[95] Il est utile de préciser que le dernier alinéa de l'article 46 LFM permet de tenir compte d'une transaction survenue avant ou après la date de référence pour la détermination de la valeur réelle :

46. [...]

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.

(soulignement du Tribunal)

⁹ Jean-Guy Desjardins, *Traité d'évaluation foncière*, édition Wilson & Lafleur ltée, 1992, page 294.

[96] L'article 46 ne pourrait être plus clair à ce sujet. D'ailleurs une jurisprudence constante émanant des tribunaux permet l'utilisation de ventes postérieures à la date de référence afin de déterminer les conditions du marché à cette date. Le Tribunal a compétence pour fixer la valeur réelle de l'unité d'évaluation en date de référence sur la base de la preuve qui lui est soumise. Il est tout à fait légitime, pour chaque expert, de retenir les comparables qui leur apparaissent les plus appropriées. À la suite de quoi le Tribunal devra juger de la pertinence des ajustements, dont entre autres celui pour le temps.

[97] Dans l'affaire *9002-7848 Québec inc. c. Montréal (Ville de)*¹⁰, le Tribunal écrivait :

« [16] L'article 46 L.F.M. oblige l'évaluateur et, en révision, le Tribunal, à tenir compte de l'unité d'évaluation telle qu'elle existe physiquement, environnementalement, juridiquement et économiquement au moment où elle est évaluée, et ce, sans échafauder d'hypothèses quant à son avenir. Il interdit également de prendre en considération les faits survenus après la date d'évaluation, sous une seule réserve qu'il relie à la détermination des conditions du marché, pour laquelle il autorise spécifiquement de tenir notamment compte des renseignements relatifs aux transferts de propriété survenus après cette date. Cette disposition apparaît comme une dérogation à la règle interdisant l'emploi d'informations postérieures. Elle s'applique aux conditions du marché et nullement à l'état de l'unité d'évaluation. »

(soulignement du Tribunal)

[98] L'experte Nadeau a voulu vérifier si un ajustement temps était nécessaire en se basant sur la variation des taux d'actualisation selon la grille de rendements immobiliers provenant de la publication de Desjarlais-Prévost¹¹. C'est à juste titre qu'elle fait référence à une grille d'analyse pour constater l'évolution du marché multi locatif dans le temps. Ce que l'experte retire de ces grilles d'analyse n'est pas tant le TGA à utiliser dans les circonstances, mais bien la variation du taux de rendement dans le temps. Malheureusement, l'analyse de Desjarlais-Prévost ne porte pas sur les données économiques de Gatineau exclusivement. Par contre, rien dans la preuve de la requérante ne permet de contredire ces données. Il s'agit donc de la meilleure preuve soumise au Tribunal en l'espèce.

[99] Tout comme l'experte Nadeau, le Tribunal considère que le TGA obtenu par sa première transaction, très comparable à l'immeuble à l'étude, est le plus approprié. La preuve démontre que cet indice a été analysé avec rigueur, que la normalisation des

¹⁰ *9002-7848 Québec inc. c. Ville de Montréal [2003] TAQ 349.*

¹¹ Pièce I-5 : Extrait de l'analyse de Desjarlais, vente n° 1-3, I-6 : Extrait de Desjarlais TGA, en liasse.

revenus nets a été faite sur les mêmes bases que pour l'unité d'évaluation et que l'ajustement temps est basé sur une réflexion pertinente. Le TGA de 5,33 % représente donc le meilleur indice de marché disponible.

[100] En principe, une seule vente ne fait pas le marché, mais à tout principe il y a exception. Le Tribunal considère que la vente comparable n°1 de l'intimée offre un degré de comparabilité et de similitude très élevé. De toutes les ventes retenues tant par l'expert de la requérante que l'experte de l'intimée, cette transaction est de loin la plus similaire au sujet.

[101] Nous sommes d'avis, en l'espèce, qu'il vaut mieux une seule vente comparable que plusieurs qui ne le sont pas. Au surplus, rien dans la preuve ne permet de croire que cette vente détonne de l'ensemble du marché immobilier; en d'autres mots, elle ne semble pas être une exception.

[102] Dans ce contexte, puisque les données du marché sont celles à privilégier en évaluation foncière, le Tribunal retient un taux d'actualisation de 5,33 % extrait de la vente comparable n° 1, tel que proposé par le remplaçant de l'évaluateur municipal, et actualise le revenu net de 900 000 \$; il obtient ainsi une valeur réelle arrondie de 16 885 000 \$ comme étant celle de l'unité d'évaluation au 1^{er} juillet 2013.

MÉTHODE DE COMPARAISON

[103] L'expert Lepoutre, pour la partie requérante n'a pas jugé bon d'élaborer une méthode de comparaison. Il justifie sa démarche dans les mots suivants :

« Elle [méthode de comparaison] n'est pas retenue car les éléments de comparaison sont difficilement contrôlables dans le cas d'immeubles multi-logements. »

[104] Sa conclusion de valeur repose uniquement sur le résultat de l'analyse par la méthode du revenu. Il n'a pas jugé bon, ne serait-ce que pour corroborer ses conclusions, d'élaborer une autre méthode d'évaluation.

[105] Le Tribunal s'en remet à l'expertise de l'intimée pour cette méthode.

[106] Cette dernière présente une méthode de comparaison qui repose essentiellement sur les mêmes transactions que l'analyse du TGA paritaire. Ces comparables ont déjà été décrites précédemment.

[107] La méthode de comparaison des ventes fait appel à une technique dite de « parité ». Elle suppose qu'on applique directement à l'immeuble objet de l'évaluation un prix unitaire tiré des prix de vente d'autres immeubles considérés comme comparables, idéalement situés dans la même unité de voisinage ou dans des unités de voisinage analogues. Le fondement de cette approche repose notamment sur le principe de substitution.

[108] À cause de cette transposition directe, l'application de cette méthode exige une similitude étroite entre le sujet et les comparables. On admet généralement que toute disparité physique, fonctionnelle ou économique nécessite un ou des ajustements. Cependant, l'obtention d'une comparaison dont on veut des résultats significatifs et fiables exige que les comparables retenues soient à peu près similaires et présentent le moins de dissemblances possibles.

[109] La méthode de comparaison constitue une preuve directe du marché et est considérée la plupart du temps comme étant la preuve directe par excellence. Par contre, elle présente certains désavantages, dont l'obligation d'apporter des ajustements aux transactions du marché pour les rendre comparables au sujet.

[110] À partir de ces ventes, l'experte calcule trois indications de valeur, soit les indices paritaires par logis et par pièces et le multiplicateur du revenu brut (MRB).

[111] La preuve démontre encore une fois que la première transaction retenue par l'experte Nadeau représente un excellent élément de comparaison. Il s'agit d'une vente offrant un degré de comparabilité élevé et ne nécessitant que très peu d'ajustements, si ce n'est qu'en fonction du temps et de la localisation.

[112] Les deux autres comparables sont des bâtiments plus âgés, de moindre qualité, offrant une structure de location différente et n'ayant aucun stationnement intérieur. C'est avec justesse que l'experte écarte les indices de valeur obtenus par ces ventes, et ce même après avoir effectué des ajustements.

[113] À l'instar de l'experte, le Tribunal est d'avis que seuls les indices de valeur de la vente n° 1 doivent être retenus. Toutefois, une analyse sur l'ajustement de temps s'impose pour tenir compte de l'évolution du marché immobilier entre juillet 2013, date de référence du marché et décembre 2014, date de transaction de la première comparable.

[114] Ayant dans un premier temps estimé un ajustement temps de 2 %, M^{me} Nadeau dépose les pièces I-8 et I-9, qui corrigent les pages 149 et 150 de son rapport d'expertise. Elle constate l'évolution des indices dans le temps de trois façons : par l'analyse de vente

et revente d'immeubles multifamiliaux, par l'analyse de l'indice des prix à la consommation produit par Statistique Canada et par une modélisation statistique basée sur l'ensemble des propriétés résidentielles de Gatineau. Pour les indices par logis et par pièce l'experte applique un ajustement négatif pour le temps de 3 %. Pour le MRB, elle apporte un ajustement négatif pour le temps de 0,26.

[115] Le Tribunal constate qu'il y a incohérence entre l'ajustement de temps de la méthode du revenu et celle de comparaison. Si dans la méthode du revenu, les données d'une étude externe indiquent que le marché est resté stable entre 2013 et 2014, il serait étonnant que les indices de la méthode de comparaison indiquent une conclusion différente.

[116] L'ajustement de temps basé sur des ventes et reventes d'immeuble est sans contredit la meilleure preuve de marché. Par contre, à la lecture des pièces 1-8 et 1-9, le Tribunal constate que les transactions relevées portent toutes sur des propriétés de moindre envergure que l'unité d'évaluation. Il s'agit donc d'un marché substantiellement différent et peu comparable à la propriété analysée; 18 des ventes et reventes analysées concernent des immeubles de 6 à 8 logements, 2 concernent 16 logements et 2 concernent 24 logements, alors que notre propriété comporte 98 logements.

[117] L'indice des prix à la consommation publié par Statistique Canada est un taux général qui ne tient pas compte spécifiquement du marché immobilier. Ce facteur est d'ordre général et peu applicable en l'espèce.

[118] La modélisation statistique basée sur l'ensemble des propriétés résidentielles de Gatineau réfère davantage à une évaluation de masse. Dans le cas d'une étude individualisée, ce que l'experte doit démontrer, est la variation du marché pour des immeubles similaire à la propriété analysée.

[119] Ainsi, le Tribunal considère que la meilleure preuve de la variation du marché est celle établie dans la méthode du revenu et que, dans le cas présent, la vente comparable n° 1 ne doit faire l'objet d'aucun ajustement de temps.

[120] Sans ajustement pour le temps, l'experte Nadeau obtient les indices suivants : indice par logis à 155 102 \$, indice par pièce ajustée à 33 180 \$ et MRB à 12.

[121] Pour les indices par logis et par pièce, l'experte apporte un ajustement de localisation. Elle considère que l'immeuble en cause bénéficie d'une meilleure localisation que la vente comparable n° 1, compte tenu de la vue qu'il offre à ses résidents et de la

proximité d'un bassin d'emploi de qualité sur la colline parlementaire, tout juste de l'autre côté de la rivière des Outaouais. À noter qu'elle considère qu'il n'est pas nécessaire d'apporter un ajustement au MRB en fonction de la localisation, puisqu'il est implicitement inclus par le niveau des revenus générés par l'immeuble.

[122] Elle base son ajustement de localisation sur la différence de revenus moyens locatifs de l'immeuble analysé par rapport à ceux de la vente comparable n° 1. Elle note une différence de 12,5 % entre les revenus moyens de ces deux propriétés. À partir de cette constatation, elle applique un ajustement positif de 10 % sur les indices par logis et par pièce.

[123] Considérant la meilleure localisation des immeubles à l'étude, en raison de la proximité et de la vue sur rivière des Outaouais et sur la colline parlementaire, le Tribunal retient l'ajustement de secteur. Selon la seule preuve qui lui est soumise à ce sujet, le Tribunal est d'avis que l'analyse de l'experte Nadeau est concluante. Conformément à ses recommandations, il retient un ajustement de 10 % pour la situation avantageuse des immeubles.

[124] Les valeurs obtenues selon la méthode de comparaison sont les suivants :

Par logis	98 logis	155 102 \$ x 1,10	16 720 000 \$
Par pièce	447,5 pièces	33 188 \$ x 1,10	16 337 000 \$
MRB	1 444 560 \$	12	17 335 000 \$

[125] L'experte Nadeau base sa conclusion de valeur de la méthode de comparaison sur le résultat moyen obtenu par ces trois indices. Suivant cette analyse, l'indication de valeur obtenue par la méthode de comparaison est de 16 797 000 \$.

[126] Le résultat de valeur obtenu par la comparaison vient confirmer l'analyse élaborée par la méthode du revenu.

CONCLUSION

[127] Dans l'exercice de ses fonctions, le Tribunal doit tenir compte du droit en vigueur et de la jurisprudence établie au fil des ans qui portent notamment sur :

- la présomption d'exactitude des inscriptions au rôle;
- le fardeau de preuve et l'intervention en cas de préjudice réel.

LA PRÉSUMPTION D'EXACTITUDE

[128] À compter de son dépôt au greffe de la Municipalité locale pour laquelle il est confectionné, le rôle d'évaluation foncière est un document officiel et public. Il entre en vigueur et le demeure pour sa période d'exercice. Il en va de la stabilité de nos institutions qu'il soit présumé valide et que les inscriptions qu'il contient soient présumées exactes.

[129] Cette présomption d'exactitude n'est cependant pas irréfragable et peut être renversée.

[130] Le Tribunal doit alors déterminer la valeur réelle de la propriété en soupesant la pertinence et la crédibilité de l'ensemble de la preuve présentée par les parties.

[131] Pour les motifs exposés, le Tribunal est d'avis que non seulement la preuve soumise par la partie requérante est insuffisante ou non probante pour appuyer sa conclusion, mais, au surplus, que la preuve soumise par l'experte de la partie intimée est nettement prépondérante et crédible.

[132] La requérante n'a pas satisfait le fardeau de preuve qui lui incombait pour permettre au Tribunal d'accueillir ses recours. La jurisprudence dominante justifie de ne pas retenir ses différentes allégations.

[133] En vertu des articles 144 et 145 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, le Tribunal doit intervenir seulement lorsque, compte tenu de la propriété dans son ensemble, une erreur ou une irrégularité s'avère suffisante pour causer un préjudice réel à l'une des parties au litige. Cette notion de préjudice réel est associée par la jurisprudence à l'importance et à l'évidence de la correction à apporter, la décision pour le Tribunal d'intervenir ou non devant émerger de l'ensemble des considérations retenues à l'analyse du cas spécifique.

[134] Or, dans le présent cas, compte tenu du faible écart entre la valeur inscrite au rôle triennal d'évaluation en vigueur et la valeur minimale de l'immeuble qu'aurait pu obtenir le Tribunal suivant la preuve au présent dossier, celui-ci choisit de ne pas intervenir. Cet écart minime doit être considéré comme le corridor d'indétermination ou la marge de tolérance qui tient compte des *aléas* du marché, car, rappelons-le, l'évaluation foncière ne peut être considérée comme une science exacte; la détermination d'une valeur demeurant une question d'opinion même si l'on procède à l'aide de techniques reconnues.

PAR CES MOTIFS, le Tribunal :

REJETTE le recours; et

MAINTIENT la valeur inscrite au rôle triennal 2015-2016-2017.



VÉRONIQUE PELLETIER, j.a.t.a.q.



STEVEN LAVOIE, j.a.t.a.q.

De Grandpré, Chait
Me Éric David
Procureur de la partie requérante

Dufresne Hébert Comeau inc.
Me Paul Wayland
Procureur de la partie intimée

DEGRANDPRÉ CHAIT

DE GRANDPRÉ CHAIT s.e.n.c.r.l./llp
avocats • lawyers

1000, rue De La Gauchetière O., bureau 2900
Montréal (Québec) Canada H3B 4W5
T. 514.878.4311 F. 514.878.4333
degrandprechait.com

661

TÉLÉCOPIE / FAX

A / To

Secrétariat
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES
500, boul. René-Lévesque Ouest, 21e étage
Montréal (Québec) H2Z 1W7
Tél : 514.873.7154
Fax : 514.873.8288

De / From

M^e Eric David
DE GRANDPRÉ CHAIT s.e.n.c.r.l./llp
1000, rue de la Gauchetière Ouest, bureau 2900
Montréal (Québec) H3B 4W5
T. 514.878.7626
F. 514.878.8579
edavid@dgclcx.com

Référence / File TAQ SAI-Q-212369-1510
Fiducie Immobilière DSM
c. Ville de Gatineau

Référence / File 100503-1

Date 14 novembre 2017

Pages 2 (Incluant celle-ci / Including this one)

45

REÇU À QUÉBEC
14 NOV. 2017
TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DU QUÉBEC

Message

Voir la correspondance ci-jointe.

Reçu à Montréal
14 NOV. 2017
Tribunal administratif
du Québec

DGCdocs - 11557316 v1

COMMIB/CLERK

TRANSMISSION

657

AVERTISSEMENT

La présente télécopie contient des informations confidentielles et privilégiées destinées exclusivement à la personne ou à l'entité à laquelle elle est adressée (le destinataire). Toute personne prenant connaissance de cette télécopie sans en être le destinataire ou son employé est avisée qu'il est strictement interdit de diffuser, distribuer ou reproduire l'information y contenue. Si vous avez reçu cette télécopie par erreur, prière d'en informer immédiatement l'expéditeur par courriel électronique ou par appel téléphonique et de détruire cette télécopie et toute copie de celle-ci.

WARNING

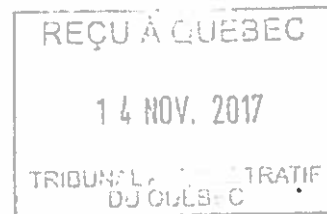
This fax transmission contains confidential and privileged information intended solely for the individual or entity to whom this is addressed (the recipient). If you are not the intended recipient or its employee, note that any disclosure, distribution or reproduction of the information herein contained is strictly prohibited. If you received this fax by error, please notify the sender immediately by e-mail or by telephone and destroy this fax transmission and any copy of same.

**DÉGRANDPRÉ
CHAIT****DE GRANDPRÉ CHAIT & ASSOCIÉS**
avocats • lawyers1000, rue De La Gauchetière O., bureau 2900
Montréal (Québec) H3B 4W5 CANADA
T. 514.878.4311 F. 514.878.4333

degrandprechait.com

Le 14 novembre 2017

Par courriel

Secrétariat
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES)
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Jacques-Parizeau
Québec (Québec) G1R 5R4**OBJET : Fiducie Immobilière DSM c. Ville de Gatineau**
T.A.Q. : SAI-Q-212388-1510
Notre référence : 100503-1

Madame, Monsieur,

Nous désirons obtenir les enregistrements, sur support CD, de l'audience initialement prévue du 27 au 30 mars 2017 devant les juges administratifs Véronique Palletier et Steven Lavoie ainsi que l'entièreté des procès-verbaux d'audience et de la liste des pièces produites dans le cadre du dossier mentionné en titre.

Bien entendu, nous verrons à acquitter les frais rattachés à l'obtention du CD-Rom et des documents.

Nous vous transmettons les informations de la carte de crédit sur laquelle devrait être prélevé le montant. Nous comprenons que vous verrez à nous transmettre la facture ainsi que la preuve de paiement.

Carte :
Numéro :
Expiration :
Nom :

En vous remerciant à l'avance de votre collaboration et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


M^e Eric David
AvocatT. 514.878.7828
F. 514.878.8578
edavid@dgclax.com

ED / lb // DGCdocs - 11558837 v1