

7

Établissement du prix des parcelles

www.emr.gov.yk.ca/lands/info

Le présent fascicule fait partie d'une série publiée par le ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources.

Juillet 2006

Le présent fascicule explique comment le gouvernement du Yukon détermine le prix de vente ou de location d'une parcelle après l'approbation de votre demande.

Introduction

La Direction de l'aménagement des terres est tenue, en vertu de la *Loi sur les terres* et de la *Loi du Yukon sur les terres territoriales* et de leurs règlements d'application, de déterminer le prix des terres en fonction de leur « valeur marchande ».

Comment le gouvernement du Yukon détermine-t-il le prix de vente?

La Direction de l'aménagement des terres a recours aux services de la Section de l'évaluation et de l'impôt foncier du ministère des Services aux collectivités pour établir la valeur marchande des terres.

Qu'est-ce que la valeur marchande?

La valeur marchande représente le prix de vente le plus probable pour une propriété sur un marché concurrentiel et libre. Elle suppose :

- que l'acheteur et le vendeur agissent de façon prudente et avertie;
- qu'il existe un délai suffisant pour conclure la vente;
- que la transaction n'est pas soumise à des pressions indues.

Quand a-t-on besoin de la valeur marchande?

On a besoin de la valeur marchande estimative après qu'une demande a

été approuvée. L'estimation initiale de la valeur marchande est fondée sur un croquis du secteur concerné par la demande. Le prix final sera déterminé uniquement une fois l'arpentage légal terminé.

Puis-je demander une révision de la valeur de la propriété?

Oui. Vous pouvez faire parvenir une demande de révision de la valeur estimée ou finale au responsable du Service à la clientèle à la Direction de l'aménagement des terres. Il n'est pas nécessaire que l'arpentage légal soit terminé pour procéder à une révision. La révision sera effectuée par la Direction et un évaluateur.

Il faut que votre demande de révision soit justifiée par des motifs valables, par exemple la topographie du terrain, des droits de passage ou d'autres facteurs qui auraient une incidence sur la valeur du terrain, mais qui n'auraient pas été pris en considération. L'évaluateur pourrait demander que vous soyez présent à une inspection du site.

Comment détermine-t-on la valeur d'un agrandissement de parcelle?

La méthode de calcul utilisée à cette fin est dite de la comparaison directe. Selon cette méthode, on analyse les inscriptions ou les ventes de parcelles libres comparables afin de déterminer une échelle de valeur correspondant à votre demande d'agrandissement.

À partir de cette analyse, on détermine la valeur de votre agrandissement en évaluant l'écart entre la valeur de la

RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

GOUVERNEMENT DU YUKON

Le gouvernement du Yukon exerce son contrôle sur la majorité des terrains vacants du territoire.

ÉNERGIE, MINES ET RESSOURCES

La Direction de l'aménagement des terres accepte les demandes de vente, de location, de mise en valeur et d'utilisation des terres qui sont sous l'autorité du gouvernement du Yukon.

La Direction de l'agriculture

administre les programmes agricoles et de pâturage.

La Direction des ressources

minérales administre les concessions de placer et de quartz, leur utilisation dans le territoire et les droits miniers.

La Direction de la foresterie

s'occupe de l'attribution des permis de coupe et de la planification forestière.

SERVICES AUX COLLECTIVITÉS

La Section de l'aménagement

des terres voit à l'application des règlements de zonage en milieu rural, administre les projets de lotissement à l'extérieur des limites de Whitehorse et de Dawson, et offre des services de cartographie.

PREMIÈRES NATIONS DU YUKON

Les premières nations du Yukon exercent leur contrôle sur les terres qui leur ont été octroyées par entente.

MUNICIPALITÉS

Les municipalités gèrent les terres, les plans d'urbanisme et les règlements de zonage visant les terres qui relèvent de leur compétence.

Whitehorse et Dawson contrôlent également le lotissement des terres qui relèvent de leur compétence.

Le gouvernement du Canada, par l'intermédiaire de la Division des levés officiels de Ressources naturelles Canada, fournit des cartes et des plans moyennant certains frais.

parcelle d'origine et celle de la parcelle finale agrandie.

La surface supplémentaire de terrain varie selon chaque agrandissement et constitue un facteur important de l'estimation de la valeur finale.

D'autres facteurs peuvent aussi modifier la valeur marchande estimée :

- l'emplacement de l'agrandissement par rapport à la parcelle d'origine;
- la topographie des lieux;
- l'accessibilité;
- la proximité d'un plan d'eau.

Au besoin, il est aussi possible de rencontrer l'évaluateur afin de discuter de la méthode d'évaluation utilisée.

Comment détermine-t-on le prix de la location?

Le loyer annuel est établi après que les deux parties se sont entendues sur les limites de la parcelle de terrain et sur les conditions de la location. L'estimation finale de la valeur marchande tient compte de toute restriction concernant la mise en valeur.

En vertu de la *Loi sur les terres*, de la *Loi du Yukon sur les terres territoriales* et de leurs règlements d'application, le gouvernement du Yukon doit louer les terres à 10 % de la valeur marchande de la parcelle. La détermination de la valeur marchande en vertu d'un bail tient compte du fait qu'un bail ne rapporte pas le même intérêt qu'un titre en fief simple.

Puis-je embaucher un évaluateur privé?

Oui. Vous pouvez embaucher un évaluateur privé. Le gouvernement du Yukon exige toutefois que cet évaluateur soit agréé par l'Institut canadien des évaluateurs pour évaluer le type de propriété visée par la demande, par exemple une propriété résidentielle ou commerciale.

Avant de procéder à l'évaluation, cet évaluateur devra communiquer avec la Direction de l'aménagement des terres pour obtenir la marche à suivre.

Le coût d'une évaluation privée sera-t-il remboursé?

Le gouvernement du Yukon considère l'embauche d'un évaluateur privé comme une dépense légitime car elle est reliée à une transaction immobilière.

Le coût de cette évaluation est déduit de la valeur marchande.

Il y a toutefois des restrictions portant sur un partage des coûts dans les cas d'appels des décisions sur la valeur d'une parcelle. *Pour en savoir plus à ce sujet, veuillez consulter la politique sur le processus de révision de la valeur des terres (disponible à la Direction de l'aménagement des terres ou en ligne à l'adresse www.emr.gov.yk.ca/lands).*

Le gouvernement du Yukon considère les frais d'arpentage comme des frais de mise en valeur de la propriété. Ces frais sont déduits de la valeur marchande en considérant que la propriété n'aurait pas la même valeur sans l'arpentage.

Pourquoi les paiements de loyer ne réduisent-ils pas le montant du futur prix d'achat?

En vertu d'un bail, le loyer couvre l'utilisation des terres pendant l'année concernée et n'est pas destiné à couvrir un achat futur. La formule utilisée pour obtenir la valeur marchande d'une terre est différente selon qu'il s'agit d'une location ou d'un achat.

RENSEIGNEMENTS

GOUVERNEMENT DU YUKON

ÉNERGIE, MINES ET RESSOURCES

Direction de l'aménagement des terres

Tél. : (867) 667-5215

Sans frais : 1 800 661-0408, poste 5215

Télé. : (867) 667-3214

land.disposition@gov.yk.ca

- demandes de terres
- vente de parcelles aménagées
- permis d'utilisation des terres

SERVICES AUX COLLECTIVITÉS

Sécurité des bâtiments

Tél. : (867) 667-5741

Sans frais : 1 800 661-0408, poste 5741

Télé. : (867) 393-6249

- permis de construction (à l'extérieur de Whitehorse)

JUSTICE

Bureau d'enregistrement des titres de biens-fonds

Tél. : (867) 667-5612

Sans frais : 1 800 661-0408, poste 5612

Télé. : (867) 393-6358

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU YUKON

Administration des prêts

Tél. : (867) 667-8114

Sans frais : 1 800 661-0408, poste 8114

Télé. : (867) 667-3664

- financement de l'achat de parcelles
- conventions d'achat-vente

AUTRES ORGANISMES

VILLE DE WHITEHORSE

Division des services de planification

Tél. : (867) 668-8335

Télé. : (867) 668-8395

- taxe sur les frais d'aménagement
- aménagement foncier et zonage

Inspection des bâtiments

Tél. : (867) 668-8340

Télé. : (867) 668-8395

VILLE DE DAWSON

Tél. : (867) 993-7400

Télé. : (867) 993-7434

- approbation de lotissement
- aménagement foncier et zonage

DIVISION DES LEVÉS OFFICIELS, RESSOURCES NATURELLES CANADA

Tél. : (867) 667-3950

Télé. : (867) 393-6707

- arpentage légal, cartes, plans, approbations

SERVICE D'HYGIÈNE DU MILIEU

Tél. : (867) 667-8391

Télé. : (867) 667-8322

- fosses septiques