

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

## Section des affaires immobilières

**Date** : 30 octobre 2007

**Référence neutre** : 2007 QCTAQ 10784

**Dossier** : SAI-M-126250-0612

---

### Devant le juge administratif :

CHRISTIANE PAQUIN-LEBEL, évaluateur agréé

---

MARC SÉGUIN

Partie requérante

c.

MUNICIPALITÉ LAC-SUPÉRIEUR

MRC LES LAURENTIDES

Parties intimées

---

## DÉCISION

---

[1] Le recours porte sur l'exactitude de l'inscription au rôle d'évaluation foncière pour l'immeuble dont les caractéristiques sont les suivantes :

Matricule :	3020-17-8195
Unité d'évaluation :	917, Tour du Lac
Rôle d'évaluation contesté :	Triennal 2006
Valeur inscrite au rôle :	Terrain : 170 700 \$
	Bâtiment : 317 200 \$
	Total : 487 900 \$
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	487 900 \$

[2] Le requérant conteste la valeur inscrite au rôle de son immeuble récemment construit au coût de 125 631,35 \$ et demande que la valeur soit réduite à 300 000 \$, incluant le terrain qui lui fut donné par son père en 2002. Il dépose ses coûts de construction (R-1 en liasse) et il ajoute qu'il a agi à titre d'entrepreneur.

[3] Il souligne qu'entre 2005 et 2007 la valeur du terrain a augmenté de 58 % et celle du bâtiment de 83,9 %. Mais, selon la preuve fournie par le représentant de l'évaluateur de la municipalité, la nouvelle résidence a remplacé un petit chalet d'où l'augmentation mentionnée par le requérant entre la valeur de ce petit chalet et celle du nouveau bâtiment.

[4] Le requérant ajoute que toute sa famille vient du Lac Supérieur et que son grand-père y était en 1920. Il soumet que plusieurs des comparables retenus par l'évaluateur portent sur des immeubles qui appartenaient autrefois aux membres de sa famille. Le 861, Tour du Lac appartenait à son grand-père, le 831 à son arrière-grand-père et le 885 à sa tante Denise, la sœur de son père. Il connaît très bien ces propriétés.

[5] Le requérant soumet également que le lac est envahi par des myriophylles (algues bleues). À cet effet, il dépose un plan préparé par Exxep Environnement montrant la localisation des herbiers du Lac Supérieur en date du mois d'août 2004. Il soumet que cette plante n'était pas connue au Lac Supérieur en 2002 et qu'en 2003 on n'en parlait pas. Ce n'est qu'en mai 2004, à une réunion tenue à l'Hôtel de ville que les résidents de Lac-Supérieur ont appris que leur lac se faisait envahir par cette plante. On y a institué un projet pilote visant à enrayer la plante par l'introduction d'un insecte, le charançon. Le coût de ce nouveau programme de contrôle du myriophylle est chargé aux contribuables sur leur compte de taxes depuis 2005 au taux de 227,27 \$ par unité d'évaluation par année.

[6] Il soumet également que l'évaluation ne tient pas compte de deux servitudes établies sur son terrain en faveur de propriétés voisines appartenant à des membres de sa famille. Dans l'acte de donation du 23 mars 2003, il est établi « *une servitude personnelle d'accès au Lac Supérieur ... pour fins récréatives et d'utilisation du bord de l'eau, en faveur du donateur et François Séguin et Marc Séguin incluant leur famille immédiate et en ligne directe et leurs invités. Ces derniers devant obligatoirement être accompagnés d'un membre de la famille Séguin, cette servitude devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée : ...* »

[7] L'acte ajoute deux conditions :

« A) *Il est entendu que la présente servitude ne sera jamais transférable à un tiers d'aucune façon ni par succession, vente, cession ou donation.*

B) *Les bénéficiaires de cette servitude pourront couper un minimum d'arbres pour permettre l'accès à pied au Lac, cependant aucun arbre de plus de SEPT (7) centimètres de diamètre ne pourra être abattu. »*

[8] Une deuxième servitude fut également établie lors de cette donation :

« A. *Le Donateur a construit une fosse septique et un champ d'épuration et station de pompage desservant sa propriété étant le lot ...*

*Le Donataire crée contre son immeuble étant le lot ... un droit superficiaire permettant au Donateur de demeurer propriétaire de la fosse septique et du champ d'épuration et de la station de pompage construit. Le Donataire accorde également au Donateur les droits de passage nécessaire à pieds et avec tous les équipements nécessaires à l'entretien de la fosse septique et du champ d'épuration et de la station de pompage.*

*Toutefois si la fosse septique et le champ d'épuration étaient défectueux, et devrait (sic) être refait (sic) le propriétaire du lot ... devra aménager ces installation, fosse septique et*

*champ d'épuration et de la station de pompage sur son propre terrain et le tout mettant fin au présent droit superficiaire et aux servitudes de passage accessoires. De la même façon advenant le cas où le Donateur vendait ou transferrait (sic) de quelques façons que ce soient (sic) son immeuble étant le lot ... le nouveau propriétaire devra aménager ses installations septiques et station de pompage sur son propre terrain. »*

p. 2 et 3 de l'acte.

[9] Une troisième servitude pour la création d'une entrée commune au 909 et 917 Tour du Lac se lit comme suit :

*« Les parties conviennent d'établir sur leur immeuble respectif une servitude réelle et perpétuelle de passage à pied et en véhicules de toutes natures (sic) sur un chemin d'entrée.*

*Ce droit de passage s'exercera sur l'assiette ci-après décrite : ...*

*...*

*Conditions*

*Les coûts de construction d'entretien et de réparation de ce chemin ainsi que les frais de déblaiement de la neige, seront partagés en parts égales entre les propriétaires des lots numéros 18 - 4 et 18 - 5, rang 15, Canton de Wolfe. »*

p. 2 de l'acte.

[10] Un plan préparé par Daniel Robidoux, arpenteur-géomètre, daté du 17 mars 2003, montre la localisation de ce chemin dont la majeure partie est située sur le lot 18 – 5, soit l'immeuble voisin. Le plan n'indique cependant pas la superficie occupée par ce chemin ni sur un lot ni sur l'autre.

[11] Le requérant allègue également qu'à cause de la servitude en faveur du lot voisin concernant les installations septiques, son champ d'épuration est deux fois plus grand que nécessaire. Selon lui, s'il n'y avait pas cette servitude, il n'aurait besoin que de 990 pieds carrés au lieu de 1980 pieds carrés.

[12] Il soumet que les propriétés citées comme comparables par le représentant de l'évaluateur ne sont pas assujetties aux mêmes restrictions que celles qui affectent son terrain.

[13] Le représentant de l'évaluateur municipal présente l'analyse de quatre comparables dont les prix varient entre 275 000 \$ et 690 000 \$. Le 885, Tour du Lac, celui ayant appartenu à la tante du requérant, s'est vendu 690 000 \$, le 26 août 2003. Celui ayant appartenu au grand-père, le 861, Tour du Lac, fut vendu 337 000 \$, le 1<sup>er</sup> mai 2002. Celui ayant appartenu à l'arrière grand-père, le 831, Tour du Lac, fut vendu 275 000 \$, le 13 mai 2002. L'autre vente, celle du 485 Tour du Lac, a eu lieu le 12 avril 2002 au prix de 295 000 \$. Après avoir effectué certains ajustements, entre autres pour le temps, le représentant de l'évaluateur conclut à une valeur de 482 000 \$ pour l'immeuble en cause.

[14] En réponse aux questions du requérant, il explique que les ajustements sont faits à l'aide d'un nouveau programme informatique appelé Paritop qui permet de dériver des taux d'ajustement conformes à ce qu'indique le marché.

[15] Il soumet également une vente d'un terrain vague sur le bord du lac dont le prix de 113 888 \$, en juillet 2003, représente un taux de 34,55 \$ le mètre carré après ajustement pour le temps.

[16] Enfin, il informe qu'il ne connaissait pas les servitudes mentionnées par le requérant et il ajoute que le dossier avait été préparé par monsieur Robert Demarbre qui est en congé de maladie.

#### CONSIDÉRATIONS DU TRIBUNAL

[17] Il est reconnu que le coût de construction d'un bâtiment n'égale pas nécessairement sa valeur. Parfois ce coût est supérieur, parfois il est inférieur à la valeur réelle. C'est le marché qui offre le meilleur indice de la valeur pour fin d'inscription au rôle d'évaluation. De plus, puisque le requérant a agi à titre d'entrepreneur, il a pu éviter d'avoir à assumer certains frais qu'un autre propriétaire aurait à payer. Lors d'une vente, le requérant pourrait récupérer à même son prix de vente la valeur du travail et des services qu'il a fournis lors de la construction ce qui justifie que la valeur réelle du bâtiment soit plus élevée que les coûts assumés par le requérant.

[18] Les fiches techniques déposées en preuve par le représentant de l'évaluateur indiquent qu'un facteur économique de + 60 % a été appliqué à la valeur de remplacement de tous les bâtiments mis en preuve. C'est donc dire que le marché paie bien au-delà du strict coût de construction, en l'occurrence 60 % plus haut que la valeur de remplacement. Rien dans la preuve ne permet de conclure que ce facteur de 1,6 n'est pas réaliste.

[19] En ce qui a trait au terrain, la seule preuve directe présente au dossier est la vente du 22 juillet 2002 au prix de 113 888 \$ pour un immeuble de 3 842 mètres carrés. Ce prix représente un taux non ajusté de 29,64 \$ le mètre carré. L'immeuble en cause est évalué à 170 700 \$ et possède 4 727 mètres carrés, ce qui représente un taux unitaire de 36,11 \$. Le Tribunal remarque cependant que la portion en front sur le lac est plus élevée dans le cas de l'immeuble du requérant qui possède 40,53 m par 109,73 m de profondeur alors que le comparable possède 33,6 m par 137,4 m de profondeur. On pourrait donc s'attendre à ce que le taux unitaire de l'immeuble en cause soit un peu plus élevé si on donne une plus grande valeur aux pieds carrés plus près du lac et une moins grande valeur à ceux qui sont éloignés du lac comme c'est souvent le cas.

[20] Ce que le Tribunal retient de la preuve par contre, c'est l'absence de ventes de terrains vagues ou construits après 2003. La date d'évaluation du rôle triennal 2006-2007-2008 est le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Or à cette date, la présence de myriophylles (algues bleues) était déjà largement connue au Lac Supérieur car le conseil avait déjà tenu une assemblée avec les citoyens pour en discuter et faire adopter une nouvelle mesure de contrôle de cette plante dont le coût serait imputé sur le compte de taxes dès 2005 à raison de 227,27 \$ l'unité. Il s'agit d'une cause de désuétude économique dont l'ampleur ne peut que se mesurer par la réaction du marché.

[21] À défaut de ventes qui auraient permis de connaître quel impact sur le marché la connaissance de la présence de cette plante envahissante a pu avoir au 1<sup>er</sup> juillet 2004, le Tribunal accorde une diminution arbitraire de 25 % au terrain en remplacement de l'ajustement pour le temps apporté à la seule vente de terrain vague présentée en preuve. Le taux unitaire de 29,64 \$ qui devrait représenter la valeur en date de juillet 2003 est donc ajusté pour le temps de -25% au lieu de l'ajustement de + 15 033 \$ apporté au prix de vente tel que soumis en preuve. Le taux corrigé est donc réduit à 22,50 \$ le mètre carré plutôt qu'ajusté à la hausse à 34,55 \$. La valeur du terrain est donc ainsi réduite à 106 357,50 \$ arrondie à 106 400 \$. En d'autres termes le Tribunal conclut que la valeur du terrain a diminué entre juillet 2003 et juillet 2004, et non pas l'inverse.

[22] En théorie, une désuétude économique se définit comme étant une dépréciation de la valeur du bâtiment dont la cause est externe et sur laquelle le propriétaire de l'immeuble n'a aucun contrôle. Le Tribunal croit que la présence de myriophylles a affecté non seulement le marché des terrains vagues mais celui des terrains bâtis également. Dans les circonstances, le Tribunal applique une désuétude économique de 10 % au bâtiment à défaut d'une preuve directe provenant du marché ce qui réduit son évaluation à 285 480 \$, arrondie à 285 500 \$.

[23] La valeur de l'immeuble par la méthode du coût est donc ainsi établie à 391 900 \$ plutôt que 487 900 \$, ce qui représente une désuétude économique globale de 20 % sur le terrain et le bâtiment par rapport à la valeur que cet immeuble aurait eu sur le marché n'eut été de cette cause de désuétude.

[24] Quant aux servitudes, le Tribunal n'en voit aucune qui devrait être retenue comme devant affecter la valeur réelle du terrain en cause car dans le premier cas, il s'agit d'une servitude personnelle, et non pas réelle, qui se rattache à des individus spécifiquement et non pas à leur immeuble, même si elle grève le terrain du requérant, et elle n'est pas transférable à un tiers d'aucune façon. On pourrait assimiler ce genre de servitude à une occupation d'une partie d'immeuble par un locataire. Une servitude personnelle n'affecte pas la valeur réelle pour les fins de la fiscalité municipale. De plus, cette servitude n'est aucunement localisée de façon précise.

[25] La servitude ayant trait aux aménagements sanitaires que le requérant partage avec son père est également très précaire. Les deux parties à cette servitude partagent non seulement ces installations septiques mais également un chemin d'entrée en commun qui se situe en majeure partie sur le terrain du père, le donateur. Donc, d'une part le donateur fournit la majorité du chemin d'accès à la propriété du requérant, d'autre part le donataire permet à son père de demeurer propriétaire de la fosse septique, du champ d'épuration et de la station de pompage dont il se sert également.

[26] On doit regarder l'impact d'une servitude réelle sur la valeur à une date précise, ici la date d'évaluation étant le 1<sup>er</sup> juillet 2004. À cette date, l'existence des deux servitudes réelles, le droit superficiaire et les deux servitudes de passage, l'une pour l'entretien de la fosse septique et l'autre pour l'entrée sur le terrain, ne causaient aucun désagrément, ni inconvénient, ni nuisance à l'immeuble en cause. Comment pourrait-on conclure que celles-ci en affectaient négativement la valeur? Rien dans la preuve ne permet d'arriver à la conclusion qu'en date du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ces servitudes avaient un impact négatif sur l'immeuble en cause; au contraire, elles profitaient tout aussi bien au fond servant qu'au fond dominant.

[27] En général, lorsqu'une servitude de passage affecte négativement la valeur d'un terrain, la perte de valeur sur le fond servant se retrouve normalement ajoutée à celle du fond dominant. Par analogie, on pourrait dire qu'ici l'impact de la servitude de passage relativement aux installations septiques est compensé par la plus-value conférée par le droit de passage pour le chemin d'accès à l'immeuble en cause.

[28] Enfin, concernant la dimension du champ d'épuration, le Tribunal considère que si la valeur inscrite au rôle tenait compte d'un champ d'épuration de 1980 pieds carrés alors que pour desservir l'immeuble en cause il suffirait de 990 pieds carrés, il faudrait réduire la valeur attribuée au champ d'épuration pour ne représenter que la valeur d'un champ d'épuration de 990 pieds carrés et attribuer l'excédent du coût à l'immeuble voisin. Cependant, en évaluation municipale, on n'utilise que très rarement des coûts de reproduction; ce sont des coûts de remplacement qui sont attribués aux biens inscrits au rôle. Donc, à moins de preuve contraire, le champ d'épuration aurait été calculé selon les caractéristiques d'un champ d'épuration normal pour le bâtiment qui se trouve sur le terrain. Le Tribunal ne voit donc pas d'ajustement à faire à ce chapitre.

[29] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

**ACCUEILLE** le recours;

**DÉTERMINE** la valeur réelle de l'unité d'évaluation en cause à 391 900 \$ ;

**DIVISE** par le facteur comparatif de 1,00;

**FIXE** la valeur à inscrire au rôle comme suit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 :

Terrain :	106 400 \$
Bâtiment :	<u>285 500 \$</u>
Total :	391 900 \$

---

CHRISTIANE PAQUIN-LEBEL