

## 7

**Prix des parcelles**

*La présente infofiche explique comment le gouvernement du Yukon détermine le prix de vente ou de location des parcelles après l'approbation des demandes.*

**Introduction**

La Direction 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 des terres a recours aux services de la Section de l'évaluation et de l'impôt foncier (667-5268) 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 demande une estimation de la

valeur marchande d'une parcelle 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 officiel terminé. La valeur marchande est valide pour seulement un an.

**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 des terres. Il n'est pas nécessaire que l'arpentage officiel 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

*Renseignements généraux :*

[www.emr.gov.yk.ca/lands/info](http://www.emr.gov.yk.ca/lands/info)

*Visualiseur cartographique :*

[maps.gov.yk.ca/imf.jsp?site=miningLands](http://maps.gov.yk.ca/imf.jsp?site=miningLands)

La présente fait partie d'une série d'infociches publiées par Énergie, Mines et Ressources

**Avril 2007**

**RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES****GOVERNEMENT DU YUKON**

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

**ÉNERGIE, MINES ET RESSOURCES**

La **Direction 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 gestion des forêts** s'occupe de la délivrance des permis de coupe et de la planification des ressources forestières.

**SERVICES AUX COLLECTIVITÉS**

La **Section de l'aménagement foncier** élabore les plans d'aménagement locaux, 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 du Centre canadien de gestion cadastrale de Ressources naturelles Canada, fournit des cartes et des plans moyennant certains frais.*

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 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 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 liée à une transaction immobilière.

Le coût de cette évaluation peut être 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. (Voir la *politique de la Direction des terres sur le processus de révision de la valeur des terres.*)

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**

### **GOVERNEMENT DU YUKON**

#### **ÉNERGIE, MINES ET RESSOURCES**

##### ***Direction des terres***

Tél. : 867-667-5215  
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 5215  
Télééc. : 867-667-3214  
land.disposition@gov.yk.ca  
- demandes de terres  
- vente de parcelles aménagées  
- permis d'utilisation des terres

#### **SERVICES AUX COLLECTIVITÉS**

##### ***Section de l'aménagement foncier***

Tél. : 867-667-8945  
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 8945  
Télééc. : 867-393-6258  
- 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  
Télééc. : 867-393-6358

#### **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU YUKON**

##### ***Administration des prêts***

Tél. : 867-667-8114  
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 8114  
Télééc. : 867-667-3664  
- financement de l'achat de parcelles  
- convention d'achat-vente

## **AUTRES ORGANISMES**

#### **VILLE DE WHITEHORSE**

##### ***Services de planification***

Tél. : 867-668-8335  
Télééc. : 867-668-8395  
- droits d'aménagement  
- aménagement foncier et zonage

##### ***Inspection des bâtiments***

Tél. : 867-668-8340  
Télééc. : 867-668-8395

#### **VILLE DE DAWSON**

Tél. : 867-993-7400  
Télééc. : 867-993-7434  
- approbation de lotissement  
- aménagement foncier et zonage

#### **RNCAN, CENTRE CANADIEN DE GESTION CADASTRALE**

Tél. : 867-667-3950  
Télééc. : 867-393-6707  
- levés officiels, cartes, plans, approbations

#### **SERVICE D'HYGIÈNE DU MILIEU**

Tél. : 867-667-8391  
Télééc. : 867-667-8322  
- installations septiques

# **Yukon**

Énergie, Mines et Ressources