



CONTENU GÉNÉRAL D'UN RÔLE D'ÉVALUATION

EXPLICATIONS

FÉVRIER 2023

La confection des rôles est encadrée par :

- La Loi sur la fiscalité municipale et ses règlements;
- Le Règlement sur le rôle d'évaluation foncière;
- Les manuels d'évaluation foncière du Québec;
- Les normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

L'évaluateur doit être membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (LFM, art. 22) et doit s'engager sous serment à remplir ses fonctions impartialement et selon la Loi (LFM, art. 30).

Le cycle des rôles :

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que « l'organisme municipal responsable de l'évaluation fait dresser par son évaluateur, tous les trois ans et pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, son rôle d'évaluation foncière » (LFM, art. 30)

Le rôle d'évaluation 2023-2024-2025 :

Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle et des conditions du marché immobilier, selon une date précise : le 1er juillet 2021. Une fois établie, cette valeur sert de base pour déterminer la taxation municipale. La réglementation prescrit que le niveau d'un rôle d'évaluation résultant d'une équilibration doit être le plus près possible de 100 % de la valeur réelle des immeubles.

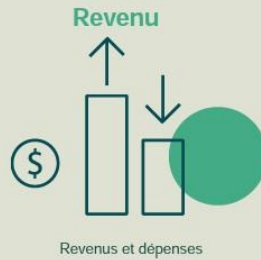
Les principaux facteurs qui déterminent la valeur sont :

- la localisation;
- la superficie du terrain;
- la dimension du ou des bâtiments;
- l'âge de la propriété, rajeunie afin de tenir compte de toute rénovation ou ajout majeurs;
- la qualité de la construction.

Trois méthodes d'évaluation reconnues



Comparaison
 Comparaison avec les ventes d'immeubles semblables du secteur en considérant les caractéristiques physiques entre les propriétés.

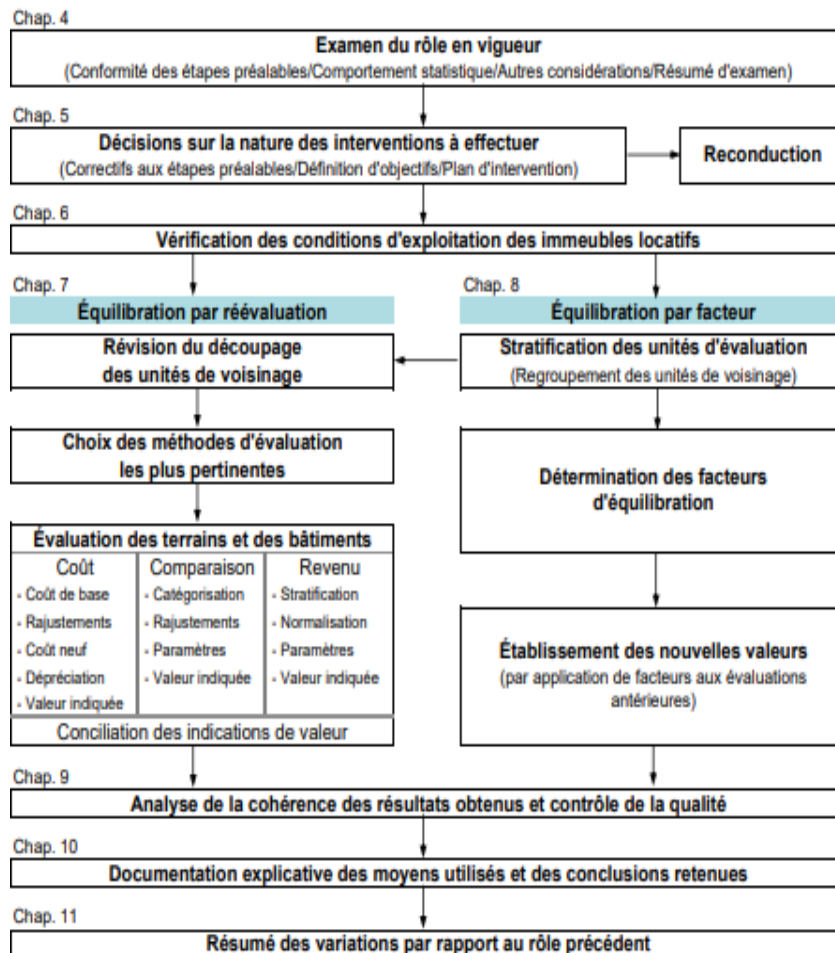


Revenu
 Revenu net d'exploitation actualisé au taux du marché.



Coût
 Coût de remplacement à neuf, moins les différentes dépréciations dues à l'âge, l'entretien et l'emplacement.

Processus d'équilibration du rôle d'évaluation foncière



VALEUR DES IMMEUBLES PORTÉE AU RÔLE - LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE F-2. :

42. Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle.

Les valeurs inscrites au rôle d'une municipalité locale doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation.

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;

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.

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.

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.

45.1. Pour l'application des articles 43 à 45, le vendeur est réputé détenir tous les droits du locataire à l'égard de l'unité d'évaluation.

Si un propriétaire veut demander une révision de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 2023-2024-2025 il doit déposer sa demande au plus tard le lundi 1er mai 2023 sur le formulaire prescrit par la Loi incluant les frais selon valeur inscrite au rôle d'évaluation. Article 130 de la Loi sur la fiscalité municipale.