

L'INFORMATEFQ

20e ANNÉE, VOLUME I, 2003

avril 2003

Dure année en perspective dans l'agriculture

Comme nous l'avons vu dans un numéro précédent, le prix des terres agricoles a connu un essor vertigineux. Mais cette période folle risque d'achever. L'année 2003 s'annonce difficile pour les agriculteurs québécois. En diminution depuis cinq ans, le revenu agricole menace de reculer encore plus rapidement en 2003, selon Statistique Canada: De 634 millions de dollars en 2002, le revenu agricole net passerait à 530 millions pour l'année en cours. Un brusque recul de 16 % qui crée déjà des tiraillements dans l'industrie.

Si le revenu total brut des fermes québécoises a augmenté de 11 % au cours des années 1997 à 2001, au même moment, les dépenses ont gonflé de 18 %. Et, ce qui n'améliore rien, Statistique Canada prévoit qu'après avoir fait du surplace à 4,4 milliards depuis 2001, les dépenses totales des exploitations risquent de bondir jusqu'à 4,7 milliards cette année. Les liquidités à la disposition des agriculteurs québécois ont ainsi fondu de 16 % de 1997 à 2001. Leur revenu net s'est tassé de 29 %. Et la tendance va se maintenir en 2003, avertit Statistique Canada. Les 43 829 producteurs de la province ne disposeront que d'un revenu net de 530 millions, par rapport à 826 millions il y a deux ans. La situation se complique du

fait qu'au cours de cette période, gouvernements et consommateurs sont devenus plus vigilants. Les producteurs doivent vivre avec plus de contraintes concernant l'environnement et la qualité des productions. Et ces mesures s'ajoutent aux coûts de production.

"Il y a de l'insécurité dans l'air, constate-t-il, à cause des resserrements des normes environnementales, mais à la suite aussi de mésaventures, comme la décision en appel de l'OMC (Organisation mondiale du commerce) de décembre dernier, sur les exportations laitières québécoises vers les États-Unis." Cette décision, qui limite les exportations, va contraindre les producteurs québécois à réduire leur production de 1 % à 3 %.

De plus, la Financière agricole du Québec vient de modifier le système d'assurance revenus et d'assurance récoltes, le CSRA. Le nouveau régime est moins avantageux, constatent certains producteurs qui, du coup, ont repris les manifestations dans diverses régions. La ferme spécialisée type pourrait y perdre 60 000 \$ cette année, selon certaines critiques.

Extrait de cyberpresse 19 mars 2003

JOYEUSES PÂQUES



et un heureux temps des sucres!

Dans ce numéro...

- Dure année en perspective dans l'agriculture....1**
- Ajustements pour taxes.....2**
- Présentation de Caroline Legault.....3**
- Modernisation du registre foncier.....4**

Ajustements pour taxes au coût de remplacement

La fiscalité provinciale et fédérale sur les taxes applicables n'étant pas des plus simples, le montant de ces taxes varie selon le prix d'achat de l'immeuble, et le pourcentage perçu fluctue au delà d'un prix de vente de 200 000 \$/logement pour la TVQ et de 350 000 \$/logement pour la TPS. Parce que leurs coûts d'acquisition s'en trouvent modifiés, il y a lieu d'effectuer un « ajustement pour taxes » sur la valeur du terrain et du bâtiment. Comme les coûts publiés excluent les taxes, celles-ci doivent être ajoutées pour calculer le coût de remplacement à neuf car elles en font partie intégrante.

À titre indicatif, le calcul des taxes TPS et TVQ peut être effectué à partir des équations suivantes :

- Calcul de la TPS et de la TVQ pour un prix de vente excluant taxes :

PRIX DE VENTE AVANT TAXES	TPS = PRIX x FACTEUR	TVQ = PRIX x FACTEUR	TAXES TOTALES = PRIX x FACTEUR
0 \$ à 200 000 \$	X .0448	X .05015	X .09495
200 001 \$ à 225 000 \$	X .0448	X .30404 – 50 778 \$	X .34884 – 50 778 \$
225 001 \$ à 347 222 \$	X .0448	X .07836	X .12316
347 223 \$ à 349 999 \$	X .07 – 8 750 \$	X .07836	X .14836 – 8 750 \$
350 000 \$ à 450 000 \$	X .1575 – 39 375 \$	X .08685 – 2 971 \$	X .24435 – 42 346 \$
450 001 \$ et plus	X .07	X .08025	X .15025

Exemple : Taxes totales payables pour un prix de vente de 400 000 \$:

$$\begin{aligned} (400\,000 \$ \times .24435) - 42\,346 \$ \\ 97\,740 \$ - 42\,346 \$ = 55\,394 \$ \end{aligned}$$

Les facteurs de taxes qui suivent découlent de ces équations et doivent être utilisés lors de l'application de la méthode du coût à l'étape « calcul du facteur de taxes applicables ».

• FACTEUR DE TAXES SELON LE MONTANT TAXABLE PAR LOGEMENT

(terrain + coût de remplacement à neuf du bâtiment, options et améliorations au terrain) ÷ nombre de logements

NOTE : Extrait du guide d'évaluation résidentielle CCR QUÉBEC 2002 (www.ccrquebec.com) avec l'autorisation M. Sylvain Lacerte, É.A..

Présentation de Caroline Legault, membre étudiante du C.A. d l'ATEFQ

Je me présente; mon nom est Caroline Legault et je suis âgée de 23 ans. Je débute ma sixième et dernière session en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment au Collège Montmorency avec autant de motivation à performer que les sessions antérieures. Je suis une jeune femme pleine d'ambition et surtout, bien décidée à me surpasser dans le domaine de l'évaluation. Je vous parlerai donc de mon cheminement, de mes projets, ainsi que des éléments qui ont motivé mon choix.



Tout d'abord, je tiens à spécifier que lorsque j'ai terminé mon DES, j'étais loin de me douter que j'orienterais mon choix de carrière vers la construction. J'ai longtemps projeté de devenir une grande avocate jusqu'à ce que se termine ma première session au CÉGEP. C'est à partir de ce moment que tout a changé; je perdais la passion pour mes études et j'avais besoin de prendre du recul face à mon avenir. J'ai donc décidé de faire un cours intensif de coiffure et j'ai pratiqué ce métier durant 6 mois.

Celui-ci ne permettait pas mon épanouissement et surtout, était loin de subvenir à mes besoins. De plus, mes expériences passées à la quincaillerie familiale me manquaient terriblement et c'est grâce à cette prise de conscience que j'ai décidé de consulter une orienteuse afin de trouver ma voie. À la suite de quelques rencontres, elle m'a permis de déterminer mes besoins, mes attentes et mes aspirations. Je débutai donc, quelques mois plus tard, mon DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment au Collège Montmorency.

Comme je le disais plus tôt, ma famille oeuvre depuis plus de 50 ans dans le domaine de la construction à Mont-Laurier. J'ai donc été élevée dans l'entreprise familiale et j'y ai même travaillé de 1992 à 1998. Cette expérience fut très enrichissante pour moi et surtout, je crois que c'est cela qui m'a donné la piqure pour ce domaine. J'y ai vécu de très beaux moments, acquis beaucoup de connaissances et surtout, elle m'a très bien préparé à ce milieu qui comporte, encore aujourd'hui, trop de préjugés.

Depuis mon stage cet été en évaluation au sein de l'équipe de chez Valiquette, Martin, Montmarquet et Ass. Je suis maintenant convaincue que j'ai trouvé ma voie et j'aspire à poursuivre mon cheminement à l'université en septembre prochain afin d'obtenir mon Baccalauréat en administration des affaires. J'attends impatiemment une réponse...

Modernisation du registre foncier

Il y a 5 ans, les autorités gouvernementales donnaient l'autorisation de moderniser le système du Registre foncier. En fait, il s'agit d'informatiser le Registre foncier permettant ainsi aux clients de consulter et d'y inscrire de l'information à partir de leurs bureaux.

Au Québec, nous comptons 73 bureaux de la publicité des droits. En date du 11 mars 2003, 42 BPD étaient pleinement informatisés. Régulièrement, d'autres BPD s'ajoutent à la liste. La dernière conversion est prévue pour l'automne 2003. Les bureaux de Montréal et Laval entre autre, sont disponibles sur Internet depuis novembre et décembre 2002.

Tous les documents, que ce soit un registre, un acte ou un plan, sont numérisés. Par contre, les documents enregistrés avant le 1er janvier 1974 ne le sont pas. Pour consulter ceux-ci, nous devons nous rendre au bureau de la publicité des droits appropriés.

Les raisons qui ont mené à la modernisation du Registre foncier sont :

-Fragilité et détérioration des documents papiers

-Augmentation des frais d'exploitation pour les BPD ;

-Difficulté d'améliorer le service offert dû au médium papier : soit l'accessibilité des documents à distance et la création de lien entre fichiers.

Donc, lors de votre prochaine recherche, informez-vous si le système informatique est en fonction, car les tarifs ne sont pas les mêmes si vous êtes à votre bureau ou dans un bureau de la publicité des droits. Voici la tarification en vigueur pour les BPD informatisés :

Pour consultation : au bureau (BPD)
3\$ / interrogation*

À distance 1\$ / interrogation*

Pour les documents enregistrés avant le 1^{er} janvier 1974 :

Au bureau (BPD) 5\$ / personne / jour
ou fraction de jour.

Si vous êtes un habitué des recherches, il est préférable de procéder à une ouverture de dossier client. Vous éviterez un certain nombre de questions en les court-circuitants par votre numéro de compte et mot de passe. Vous devez également télécharger un logiciel informatique (CPC lite) pour pouvoir lire vos recherches, ainsi que Active CGM pour lire les plans, un logiciel de décompression type WinZip. Internet Explorer est également fortement conseillé avec une mise à jour Pack 2, ainsi qu'un écran d'au moins 17 pouces en résolution 1024 X 768.

Pour les bureaux qui ne sont pas encore informatisés, la tarification n'est pas modifiée, soit 5\$ / heure ou fraction d'heure.

Pour plus de détails ou encore pour consulter les Registres fonciers, consultez le site Web à l'adresse

suivante :

www.mrn.gouv.qc.ca/foncier/registre/

**Par unités de tarification (lot, nom, # d'acte, etc.), applicable à chacun des produits suivants : registre, acte et plan.*



**ASSOCIATION DES TECHNICIENS
EN
ÉVALUATION FONCIÈRE DU
QUÉBEC**

**C. P. 869
MONTRÉAL
QUÉBEC
H2L 4L6
www.atefq.ca**