



L'INFORMATEFQ

ANNÉE 25, NO 4

DÉCEMBRE 2008

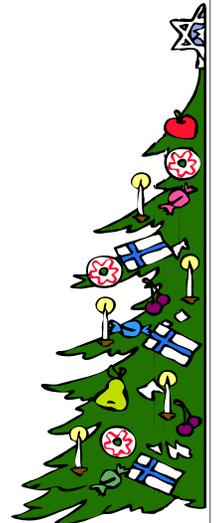
Association des Techniciens en Évaluation Foncière du Québec

LE CONGRÈS 2008

NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Annie Bertrand	Présidente
Éric Matte	Vice-président
Marin Thériault	Secrétaire
Nadia Calzuola	Trésorière
Valérie Landry	Admission, renouvellement
Jennifer Dionne	Bureau d'emploi
Alain Chénier	Éditeur du journal

Vous trouverez nos coordonnées dans le bottin des membres ou sur notre site Internet WWW.ATEFQ.CA



Suite à notre 25^e assemblée générale qui s'est déroulée le 25 octobre dernier au Manoir St-Castin au Lac Beauport à Québec, les membres de notre Association ont élu un nouveau Conseil d'administration.

Sur la photographie, de gauche à droite : Éric Matte, Valérie Landry, Nadia Calzuola, Jenny Dionne, Martin Thériault, Annie Bertrand et Alain Chénier.

Dans ce numéro :

Mot de la présidente	2
Tout un 25 ième	3
Photos du cocktail	5
Changer pour durer	7
Les baux commer-	9
Le congrès en photos	10 - 11
Conférence No 3	13
Certification LEED	15
Cocktail de clôture	17
La naissance de Patefq, un peu d'histoire	20



Mot de la présidente

C'est avec grand plaisir que j'assumerai les fonctions de présidente pour une 9e année consécutive. Il s'en est passé des choses en 8 ans... J'avais 23 ans le jour où, sur un simple coup de tête, j'ai décidé d'intégrer l'équipe de l'Atéfq. C'était lors du 17e congrès à Laval. J'étais loin de me douter que j'occuperais le poste de présidente aussi longtemps ! Il faut dire qu'avec les différents conseils d'administration que j'ai eu avec moi depuis le tout début, je ne peux pas me plaindre. Nous avons formé une équipe jeune, efficace, audacieuse, ambitieuse et entêtée à faire progresser l'Association. Et sincèrement, c'est une mission accomplie !

J'aimerais remercier tous les ad-

ministrateurs qui ont travaillé bénévolement avec moi durant ces 8 dernières années. Nous avons su donner un second souffle de vie à l'Association. On ne se le cachera pas, l'ATEFQ a eu des hauts et des bas au fil de ses 25 ans, mais aujourd'hui, elle est en pleine santé! Merci aussi à tous nos membres. Vous continuez d'être fidèles années après années et notre membership augmente continuellement grâce à vous! Soyez fiers de votre Association. Nous la dirigeons avec conviction !

La réussite de notre 25e congrès annuel au Manoir St-Castin nous a donné une tape dans le dos! Un gros merci à tous nos commanditaires! Nous avons pu réunir 160 participants au congrès de même

que les 7 anciens présidents de l'Association depuis sa fondation en 1983. Plusieurs anciens administrateurs y étaient aussi pour souligner le 25e anniversaire. Tous nos efforts du passé ont porté fruit et nous pouvons en être fiers.

Joyeuses fêtes, santé et prospérité !

Annie

Bertrand



Les Estimateurs professionnels
Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.

évaluateurs agréés

255, boul. Crémazie Est, 9^e étage
Montréal (Québec) H2M 1M2

Téléphone: (514) 384-4220
Télécopieur: (514) 383-6017
Courriel: estimprof@lerouxexpert.ca

TOUT UN 25^E ANNIVERSAIRE !!!!

Encore un record de participation !!! Depuis trois ans, on bat notre record de participants années après années. Du jamais vu !!!!

Wow ! Le 25^e congrès de l'ATEFQ aura attiré plus 160 participants de tous les coins du Québec!!! Quel succès ! Les membres organisateurs du congrès peuvent être fiers du travail accompli. Ils ont travaillé fort pour vous livrer un congrès dont tout le monde pourra se souvenir! Ils ont même réussi à réunir tous les anciens présidents depuis la création de l'Association pour souligner les 25 ans.

Ce 25^e congrès de l'ATEFQ s'est tenu les 24 et 25 octobre dernier au Manoir St-Castin au Lac Beauport à Québec. Un cocktail d'înatoire de bienvenue était organisé le vendredi soir pour accueillir tous les participants. Bouchés chaudes et froides, boisson, musique, prix de présence et tours de magie attendaient les congressistes. **Tout cela a pu se concrétiser grâce à la participation de 14 commanditaires au total.**

Cette année, une nouveauté attendaient les participants à l'ouverture du congrès : un spectacle de magie animé par le magicien Vincent C! Un jeune très dynamique au style coloré! Les conférences se sont déroulées dans une salle chaleureuse et bornée par une grande fenestration offrant une vue sur le Lac Beauport. Les congressistes ont pu découvrir cinq conférenciers passionnés qui ont su livrer leur exposé avec dynamisme. Les quatre thèmes de la journée étaient:

1. Changer pour durer

M. Alain Raby, É.A., Ministère des Affaires municipales et des Régions

2. Les baux commerciaux

M. Christian Guay, É.A., Immobilière nationale

3. L'organisation du travail pour l'implantation de l'inspection informatisée

M. Richard Gagné, É.A., Ville de Sherbrooke et Mme Sonia Auclair, É.A., Ville de Trois-Rivières

4. La certification LEED et son impact sur l'évaluation

M. Claude Bourbeau, Président, Conseil du bâtiment durable



En début d'après-midi, nous avons procédé à notre assemblée générale. Les membres du conseil d'administration ont présenté le rapport annuel. L'assemblée s'est terminée par l'élection des postes vacants au sein du Conseil d'administration. L'équipe 2009 sera donc composée de 7 administrateurs.

De ce fait, nous tenons à vivement remercier nos administrateurs sortants, soit Mme Mélanie Di Palma, qui nous quitte après 4 ans de loyaux services et M. Richard Gagnon et Mme Julie St-Arnaud, qui nous quitte après 2 années d'implication.

Le congrès s'est terminé sur une belle note! En effet, tous les présidents de l'ATEFQ étaient réunis sur la scène pour lever un « toast » avec tous les fidèles participants au congrès ! Un verre de mousseux et du chocolat a été distribué à tout le monde pour souligner les 25 ans de l'ATEFQ. Les présidents ont levé leur verre pour remercier tous ceux et celles qui sont présents avec nous depuis 25 ans et à tous ceux et celles qui seront présents avec nous pour les 25 prochaines années !!!

Longue vie à l'ATEFQ !!!



une question d'excellence



Nos clients recherchent l'excellence
Nos employés visent l'excellence
Notre engagement est de livrer l'excellence



Groupe Altus

Expertise immobilière indépendante



Le cocktail du vendredi soir



Présence
 remarqué
 du magicien



REDBOURNE



AEC Québec Inc.

1425, boul. René-Lévesque Ouest,
Bureau 503
Montréal (Québec) H3G 1T7
T • 514.392.0170
F • 514.392.9880
www.aec-international.com

Toronto • Montréal • New York • Edmonton • Calgary • Halifax • Vancouver



Alain Girouard, CRA
Associé

Évaluateur immobilier
Real Estate Appraiser

Tél.: (514) 899-0823
Télec.: (514) 899-1025

8724, boulevard Langelier
St-Léonard (Québec) H1P 3C6

axival@groupeabc.ca
www.axival.ca

**B
o
n
n
e
s

F
ê
t
e
s
!**

De la
part de
la di-
rection

Changer pour durer

Pour entamer ce 25^e congrès, L'ATEFQ avait décidé d'inviter un partenaire de longue date, soit le Ministère des Affaires municipales et des Régions et son représentant M. Alain Raby, É.A. Le titre de la conférence de M. Raby était le suivant soit : **Changer pour durer**.

Dans un premier temps, M. Raby a fait un rappel historique et statistique du système d'évaluation foncière au Québec. Il a fait l'éloge de son fonctionnement, de la stabilité et de l'efficacité que procure ce système de fiscalité pour les municipalités de la province du Québec.



Cependant, une si grande crédibilité, cela se travail et nécessite des mises à niveau car les techniques, les technologies et les savoirs ont évolués depuis les 30 dernières années. Les différents intervenants du milieu de l'évaluation foncière demandaient de tels changements car certaines règles et/ou méthodes de travail avaient évoluées.

Le MAMR a entrepris une grande consultation pour moderniser et orchestrer les changements qui devaient être appliqués à la réglementation de la tenue à jour du rôle d'évaluation.

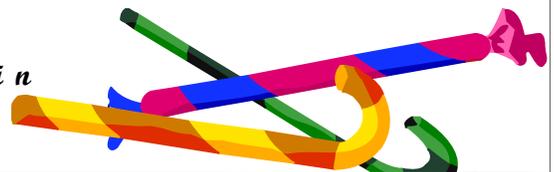
C'est dans ce contexte que le MAMR veut modifier les règles pour les adapter aux besoins des outils de notre temps. M. Raby nous a présenté, sommairement, certaines sections des nouveaux formulaires et la nouvelle approche que la réalité moderne exige.



Dans le dernier segment de sa conférence M. Raby a présenté les échéances que commande de tels changements. La formation du personnel, la consultation des fournisseurs informatiques, la modification de la réglementation, tous des éléments à prendre en considération pour mettre en place un aussi gros chantier.

Encore une fois, les congressistes de l'ATEFQ ont constaté les très grandes qualités d'orateur de M. Raby. La conférence de M. Raby a suscité plusieurs commentaires dus à la qualité de sa présentation, de sa très grande crédibilité dans le domaine et par l'effet de nouveauté et de curiosité que suscite cette modernisation que le MAMR propose.

*Martin
Thériault*





Bâisseurs de données immobilières

Venez visiter notre nouveau site web :
www.jlr.ca

PLUS DE 25 NOUVEAUTÉS VOUS ATTENDENT DANS CETTE NOUVELLE VERSION

- > 2,5 millions de bâtiments répertoriés, dont plus de 50% photographiés
- > 3,5 millions de transactions immobilières de tous types
- > L'information est mise à jour sur une base quotidienne

Recherchez des propriétés vendues

Choisissez à partir de critères précis

- Résidentiel - Industriel
- Commercial - Terrain
- Construction neuve
- En bordure d'un cours d'eau
- En territoire agricole

Recherchez par code postal, ville,
RTA, circonscription foncière
et maintenant par MRC.

Générateur de comparables

À partir d'une adresse, ciblez sur une carte géographiques les propriétés vendues dans un rayon allant de 500 mètres à 10 kilomètres de votre sujet.

L'outil par excellence afin d'avoir une idée de la valeur marchande d'une propriété !

Devenez membre de JLR et accédez à la banque de données immobilières la plus complète du Québec !

Toutes les ventes sont répertoriées

« Même celles effectuées sans l'intermédiaire d'un courtier »

Pour tout savoir sur l'immobilier consultez : www.jlr.ca



LES BAUX COMMERCIAUX



Quoi de plus complexe que les baux commerciaux, un sujet dont on pourrait s'étendre sur plusieurs pages ou sur plusieurs jours comme le mentionnait notre 2ième conférencier M. Christian Guay. Voici un bref aperçu de sa conférence avec les points essentiels qu'on doit retrouver dans un bail.

Premièrement, qu'est-ce qu'un bail ?

« Un contrat par lequel une personne physique ou morale cède, pour une durée déterminée le droit d'usage d'un bien à une autre personne contre une somme d'argent, conformément aux conditions stipulées dans le contrat ou par la loi. » Le bail est un document légal, complexe et volumineux. Au fil des années nous avons vu l'apparition de plusieurs dénominations telles que le bail net, net net, triple net et brut. Ces appellations n'ont pas de définition fixe et seulement une lecture détaillée du bail permet de comprendre l'étendue pour chaque partie.

Voyons la différence entre un bail net ou hors frais d'entretien, un bail brut ou tout frais compris et un bail brut avec clause d'indexation ou escalatoire. Dans un bail net ou hors frais d'entretien, les frais sont à la charge du preneur plutôt que du bailleur. Dans le bail brut ou tout frais compris, le bailleur consent à prendre en charge tous les frais liés à la propriété du bien loué. Dans un bail brut avec la clause d'indexation, le bailleur consent à prendre en charge tous les frais liés à la propriété du bien loué pour une année de base déterminée.

Que le bail soit net ou brut, il y a des éléments essentiels qu'on doit retrouver dans un bail commercial :

- La description des parties : le locateur et le locataire.
- Les définitions
- Le terme i.e. la durée du bail
- Le loyer i.e. loyer de base et additionnel dépendamment du bail.
- L'assurance i.e. la couverture exigée
- Cession et sous-location; cela permet d'encadrer ce que le locataire et le bailleur doivent faire dans ses cas là.
- Dommages et destructions, cela permet d'encadrer les obligations et droit des parties en cas de sinistre
- Défaut et recours, le droit du bailleur de mettre fin au bail en cas de défaut.
- Renouvellement, clause importante

Ne soyez pas surpris de trouver d'autres clauses additionnelles telles que les frais d'administration, les réparations majeures, les taxes sur le capital, le droit de premier refus ou de première offre, le droit de résiliation, le droit d'exclusivité, l'affichage. La remise des lieux, le stationnement et plus... Vous pouvez constater l'importance de bien lire votre bail commercial.

Nous tenons à remercier M. Guay pour sa très bonne conférence.



Nadia Calzuola



Le congrès en photos

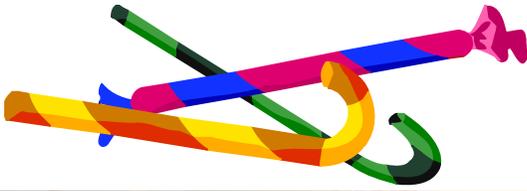


Encore
lui

excellent
diner



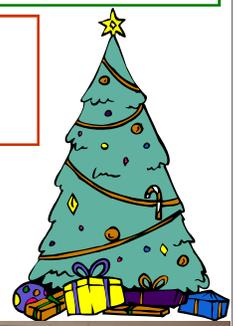
Le congrès en photos



Collection de l'atêfç

Conseil sortant à l'assemblée générale.

Même des kiosques





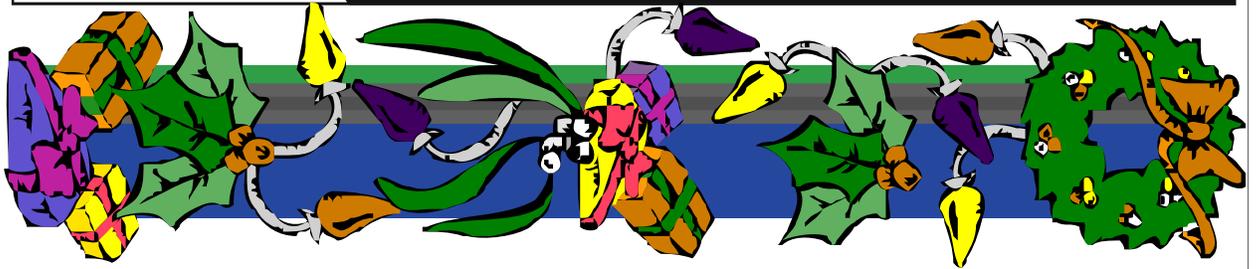
immovex

Évaluateurs Agréés Inc.

Courriel : evaluation@immovex.ca

- ▲ **Brossard**
2210 Boul. Lapinière
Brossard (Québec) J4W 1M2
- ▲ Téléphone : (514) 497-3523
Télécopieur : (514) 645-3075

Drummondville • Laval • Victoriaville



*La Société d'Analyse
Immobilière D.M. Inc.*

Conseillers en évaluation immobilière

Gilles Maillé, E.A.
Ronald Leblanc, E.A.
Yvon Pelletier, E.A.

171, rue Saint-Eustache
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5

Tél. : (450) 472-9851
Fax : (450) 472-5930

L'organisation du travail pour l'implantation de l'inspection informatisée



La troisième conférence portait sur l'organisation du travail pour l'implantation de l'inspection informatisée, donnée par Sonya Auclair, É.A. de la Ville de Trois-Rivières et de Richard Gagné, É.A. de la Ville de Sherbrooke.

La première partie de la conférence portait sur les objectifs, les solutions, les équipements et surtout les avantages et désavantages du carnet électronique. Par la suite, on a survolé les pièges à éviter et nous avons étudié

sommairement les tâches à effectuer pour son implantation.

Pour l'inspection des propriétés de un à trois logements, le but de l'inspection informatisée est le maintien de l'inventaire, les mutations et les permis émis.

Pour la Ville de Sherbrooke, c'est environ 12,000 propriétés à visiter annuellement et aussi de mettre en place un processus de maintien d'inventaire au 4 ans.

Par la suite, nous avons parlé des équipements nécessaires pour le fonctionnement du carnet électronique.

Nous pouvons affirmer que l'utilisation du carnet électronique permet de maximiser le temps des techniciens et aussi de valider les données d'inspection de façon très fiable. Donc, le suivi des travaux et la prise des décisions sont ainsi facilités.

En conclusion, ce fut une conférence bien animée par nos conférenciers et appréciée de tous les congressistes car le sujet était pertinent et d'actualité.

Richard Gagnon





SMI SEF+

LA SEULE APPLICATION INTÉGRÉE À 100 % EN ÉVALUATION MUNICIPALE AU QUÉBEC !

- Système complet en évaluation municipale (et privée)
- Utilisé par plus de 50 % des municipalités au Québec
- Saisie sur le terrain (incluant le croquis)



Saisie sur le terrain (objectif zéro papier) avec validation inter-champs, inter-blocs, par formule et par correspondance avec les différentes tables, le tout entièrement définissable par l'utilisateur (éditeur de règles).

SEF+ Portable et SEF+ Croquis sont parfaitement intégrés à l'application de SMI. Toutefois, ces modules peuvent être interfacés avec d'autres produits (par exemple : PG ou Consortech).



SMI
INFORMATIQUE

25 ANS

Quand c'est la solution qui compte !

Téléphone : (418) 543-9413 • Télécopieur : (418) 543-9407 • Courriel : sef@smi-info.com • Site Web : smi-info.com

Certification LEED



La quatrième conférence portait sur la certification LEED et son impact sur l'évaluation. Elle a été donnée par M. Claude Bourbeau, architecte associé principal chez Provencher, Roy et associé et Président du Conseil du bâtiment durable, section Québec.

M. Bourbeau a répondu à plusieurs questions que les techniciens se posaient sur la certification LEED et son application dans notre sphère d'activité.

La certification LEED créée aux États-Unis il y a plus d'une décennie, a amené plusieurs changements dans la mentalité des architectes et ingénieurs qui pensent nos bâtiments. Cette certification est un outil d'évaluation de la performance environne-

mentale d'un immeuble commercial, industriel, tour à bureau ou même résidentiel. Bien qu'essentiellement présentement utilisé pour évaluer des immeubles existants, il étend son évaluation à un projet qui sera mis en chan-

Compte tenu de la tendance environnementale qui tend vers les biens et bâtiments durables, gageons que la certification LEED deviendra gage de qualité pour les immeubles le possédant.



tier. Nous retrouvons plusieurs certifications; soit Argent, Or ou Platine.

Julie St-Arnaud





Gestion • Administration • Courtage • Entretien • Sécurité • Construction

Réussir en bonne compagnie



Le Groupe Alfid
MONTRÉAL

L'EXPÉRIENCE DE L'IMMOBILIER

COURTIERS PROTÉGÉS

Jacques Quesnel
514.282.7654

500 PLACE D'ARMES, SUITE 2300, MONTRÉAL (QUÉBEC) CANADA, H2Y 2W2 alfid@alfid.com WWW.ALFID.COM

COCKTAIL DE CLÔTURE



25 ans
ca se
fête




Desjardins **BON CONGRÈS**

- CAISSE D'ÉCONOMIE DESJARDINS
DES POMPIERS, DES COIS BLEUS ET DES COIS BLANCS
(Montréal)
- CAISSE D'ÉCONOMIE DESJARDINS DU PERSONNEL MUNICIPAL
(Québec)
- CAISSE D'ÉCONOMIE DESJARDINS DES CANTONS
(Sheilbrooke)





PG **MegaEval** MC

*Solution avancée en gestion
de l'évaluation foncière*

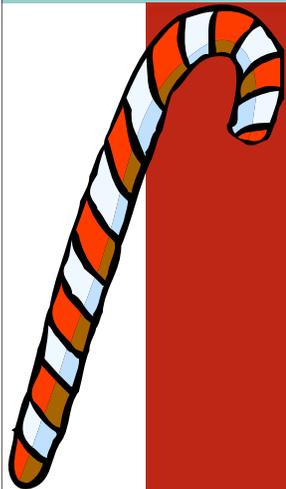
- Gestion et tenue à jour du rôle
- Dépôt de rôle
- Concept "ESP"
- Maintien du fichier permanent
- Gestion mobile des inspections - *Nouveau !*
- Gestion des méthodes d'évaluation
- Lien bidirectionnel avec la gestion des permis
- Rôle d'évaluation en ligne
- Cartographie en ligne

*Gestion de plus de 1 000 000
de dossiers d'évaluation !*

Microsoft
GOLD CERTIFIED
Partner


PG GOVERN

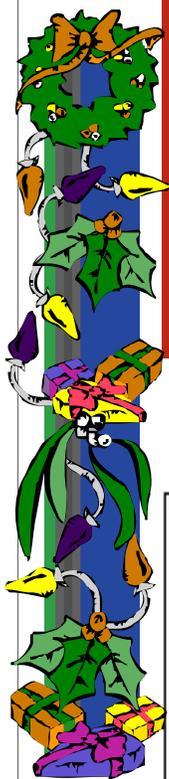
www.pggovern.com



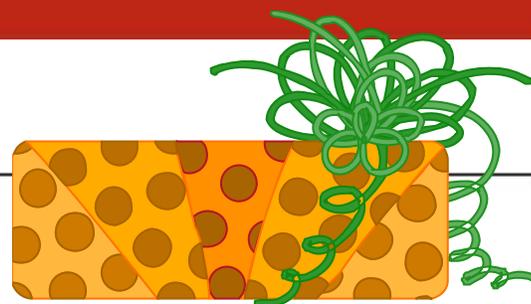
DROIT MUNICIPAL | DROIT DU TRAVAIL | DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

Téléphone : 514 331-5010
dufresnehebert.ca

Dufresne Hébert Comeau
Avocats



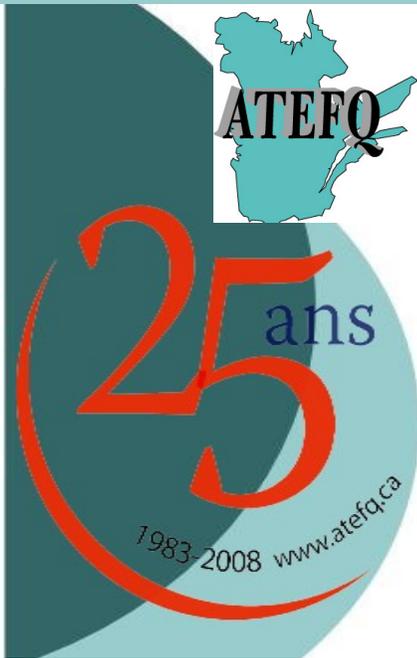
**LES SERVICES IMMOBILIERS
MAGNA – R.D. INC.**
Courtier immobilier agréé
www.magnagroup.ca



9840, boul. du Golf
Anjou (Québec)
Canada H1J 2Y7
T 514.353.6944
F 514.353.6570

LES SERVICES IMMOBILIERS MAGNA – R.D. INC. est une agence immobilière agréée qui se spécialise dans le courtage de propriétés industrielles et commerciales ainsi que dans les investissements.





Association des Techniciens en Évaluation Foncière du Québec

C. P. 869 Station C Montréal Québec H2L 4L6

Messagerie : journal@atefq.ca

Au service des techniciens depuis 1983

LA NAISSANCE DE L'ATEFQ... UN PEU D'HISTOIRE

patente à l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec Inc. comme étant une corporation au sens stricte de la Loi sur les compagnies. Cette lettre patente était enregistrée le 9 mai de la même année et concrétisait l'existence légale de l'ATEFQ. Ces démarches furent l'initiative de quatre personnes, soit: Jacques Lévesque, Jacques Morneau, Martin Landry et Claude Gagnon.

Les co-fondateurs de l'Association eurent rapidement de nouveaux adhérents puisque dès le 30 juillet 1983, une première assemblée eu lieu au Pavillon André-Coindre du Campus Notre-Dame-de-Foy à Cap-Rouge, où cinq autres personnes s'étaient associées aux co-fondateurs pour former le conseil d'administration provisoire jusqu'à une première assemblée générale des membres. Ces personnes étaient: Francine Fortin, Michel Lagacé, Bernard Derome, Sylvain Boisjoli et Serge Côté.

C'est finalement le 19 novembre 1983 que se tenait la première assemblée générale de tous les membres de l'ATEFQ et par le fait même, le premier congrès ! C'est donc à ce moment que le premier conseil d'administration fut officiellement élu! À ce moment, l'Association comptait 59 membres réguliers et 32 membres étudiants.

LES PRÉSIDENTS DEPUIS LA CRÉATION DE L'ATEFQ :

1984	Francine Fortin
1985 – 1986	Serge Côté
1988 – 1989	André St-Arnaud
1990 – 1991	Luc Maillette
1992 – 1993	Gaétan Beaupré
1994 – 1995	Josée Courchesne
1996	André St-Arnaud
1997 – 2000	Alain Chénier
2001 – 2008	Annie Bertrand

En 1977, un nouveau programme a vu le jour au Cégep : Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment. Ce programme a régulièrement changé de nom avec les années et très peu d'institutions d'enseignement offrent ce programme sous forme de diplôme d'étude collégial. Ce programme a pour but de former des personnes pouvant œuvrer dans toutes les sphères de l'évaluation immobilière, que ce soit pour des fins de valeur marchande, de financement hypothécaire, de taxation municipale, d'expropriation, d'assurance ou autre.

En 1983, plusieurs techniciens déjà sur le marché du travail ont senti le besoin de se regrouper pour se faire connaître. C'est ainsi qu'est née l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec.

Le 27 avril 1983, l'Inspecteur général des institutions financières accordait une lettre

