



# L'INFORMATEFQ

## Dans ce numéro :

Photos du cocktail Mot de l'ex-présidente	2
27 <sup>e</sup> congrès en bref Le mot du président	3
Les droits réels susceptibles d'influencer la valeur d'un immeuble	5
L'heure juste sur la modernisation réglementaire en évaluation municipale	7
Le congrès en photos	8 à 10
L'évaluation agricole, un domaine à découvrir !	13 et 15
Assemblée générale	16

## LE CONGRÈS 2010

## NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Éric Matte	Président
Annie Bertrand	Vice-présidente et présidente du congrès 2011
Mathieu Tessier	Secrétaire
Valérie Landry	Trésorière
Louis Émond	Directeur de l'admission et du renouvellement
Alain Kilgour	Directeur du bureau emploi
Alain Chénier	Éditeur du journal

Vous trouverez nos coordonnées dans le bottin des membres ou sur notre site Internet à [WWW.ATEFQ.CA](http://WWW.ATEFQ.CA)



Suite à notre 27<sup>e</sup> assemblée générale qui s'est déroulée le 23 octobre dernier à l'hôtel Clarion à Sainte-Foy, les membres de notre Association ont élu un nouveau Conseil d'administration. Sur la photographie, de gauche à droite : Louis Émond, Mathieu Tessier, Valérie Landry, Annie Bertrand, Éric Matte, Alain Chénier et Alain Kilgour.

# Le cocktail du vendredi soir



Ça débute au bar de l'hôtel



Ça se poursuit allègrement dans la suite



## Mot de l'ex-présidente

Après un long mandat de 10 ans qui m'a paru à peine 10 mois, il me fait plaisir d'accueillir le nouveau président, M. Éric Matte ! Éric aime les défis et me succèdera avec brio, soyez sans crainte ! Je tiens à vous dire à quel point j'ai « trippé » à m'occuper de l'ATEFQ avec tous les membres du Conseil que j'ai côtoyés pendant ces dix années.

Un petit mot pour Alain Chénier qui est parmi nous depuis plus longtemps que moi !  
Alain, merci pour ta fidélité au sein de CA de l'ATEFQ!

*Annie Bertrand*

# Le 27<sup>e</sup> congrès en bref

Le 27<sup>e</sup> congrès de l'ATEFQ a débuté par un cocktail dînatoire de bienvenue vendredi soir à l'Hôtel Clarion, à Ste-Foy. C'est avec plaisir que nous avons accueilli 75 participants au cocktail. Toujours dans le but de créer des échanges, nous avons cette année poursuivi la soirée dans La Suite de l'ATEFQ qui s'est révélé un franc succès. Samedi, nous avons reçu 130 participants de tous les coins du Québec!!! D'ailleurs, nous souhaitons remercier les participants qui sont en régions éloignées d'avoir fait un long trajet pour assister au congrès.

Le 27<sup>e</sup> congrès de l'ATEFQ s'est tenu le 22 et 23 octobre dernier grâce à nos 14 commanditaires et le travail du comité organisateur sans qui nous n'aurions pu découvrir les trois conférenciers passionnés qui nous ont fait l'honneur de partager leurs connaissances. Trois thèmes qui témoignent de l'étendu de notre profession et qui ont suscité de l'intérêt :

1-Les droits réels susceptibles d'influencer la valeur d'un immeuble par Me François Brochu, notaire et professeur titulaire à la faculté de droit. Cette conférence a été présentée par le commanditaire SMI.

2-L'heure juste sur la modernisation réglementaire par M. Alain Raby, É.A., Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. Cette conférence a été présentée par le commanditaire Informatique Direct Impact.

3-L'évaluation agricole, un domaine à découvrir, par M. Olivier Biron, É.A., agronome, Financement Agricole Canada. Cette conférence a été présentée par le commanditaire JLR recherche immobilière.

En fin d'après-midi, nous avons procédé à notre assemblée générale annuelle. Les membres du conseil d'administration ont présenté le rapport annuel 2009-2010. L'assemblée s'est terminée par l'élection des postes vacants au sein du Conseil d'administration. L'équipe 2011 sera donc composée de sept administrateurs, dont un nouveau qui se joint à nous, Mathieu Tessier, étudiant au Collège Montmorency.

De ce fait, nous sommes heureux de vous confirmer que notre dynamique présidente sortante, Annie Bertrand, poursuit l'aventure avec nous!!

*Valérie Landry*



## MOT DU PRÉSIDENT

C'est avec honneur que je succède maintenant à Mme Annie Bertrand à titre de Président de l'association des techniciens en évaluation foncière du Québec. Je suis présent au sein du conseil d'administration depuis trois ans déjà et il me fait grandement plaisir de relever ce nouveau défi. Je profite de cette tribune pour remercier Annie qui, au cours 10 dernières années, a contribué à l'essor constant de l'ATEFQ. Je tiens aussi à remercier les membres du conseil d'administration qui font un travail colossal pour constamment offrir à nos membres des activités, des formations et des rencontres des plus intéressantes.

Le 27<sup>e</sup> congrès annuel a encore une fois été un grand succès. Plusieurs participants ont émis leurs commentaires à l'effet qu'ils ont apprécié le contenu du congrès ainsi que son déroulement. Cet événement est celui d'importance au sein de notre association. Vos commentaires et suggestions sont toujours appréciés pour améliorer la tenue de cette activité annuelle.

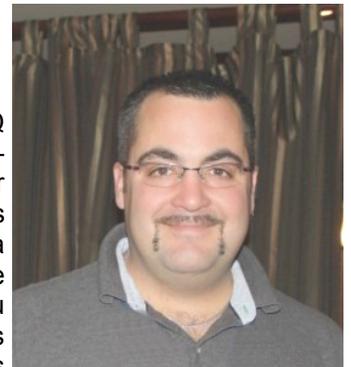
Encore cette année, l'ATEFQ connaîtra une année des plus mouvementées. Le marché immobilier actuel est très actif. Nos membres sont continuellement confrontés à de nouveaux défis et à parfaire leurs connaissances compte tenu des spécialisations exigées par les employeurs. Certaines discussions

sont actuellement en branle avec l'OEAQ et l'AQICE pour faciliter l'accès à des formations qui s'adresseront aux différents secteurs du domaine de l'évaluation autant le municipal que la pratique privée. Je vous invite donc à suivre avec attention l'évolution de nos activités.

En conclusion, un grand merci à tous nos membres qui, sans eux, la continuité de l'association serait difficile à gérer. J'invite les membres à parler de nous à vos collègues car un nombre toujours grandissant de membres nous permet de réaliser que nous avons une association unique et très pertinente tout au long de l'année au sein de la pratique de l'évaluation.

Merci

*Éric Matte, cra*



# 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).



**25 ANS**  
**SMI**  
INFORMATIQUE

**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

# Les droits réels susceptibles d'influencer la valeur d'un immeuble



Maître François Brochu, notaire, était le premier conférencier au 27<sup>e</sup> congrès de l'ATEFQ. D'entrée de jeu, sa conférence présentait les notions de démembrements de la propriété en rappelant les principales distinctions qui existent entre les servitudes, l'emphytéose, l'usufruit, l'usage, la copropriété et la propriété superficielle.

La propriété se définit par quatre attributs de droit.

L'usus : droit d'utiliser le bien

Le fructus : droit de jouir du bien et de ses revenus

L'abusus : droit de disposer du bien

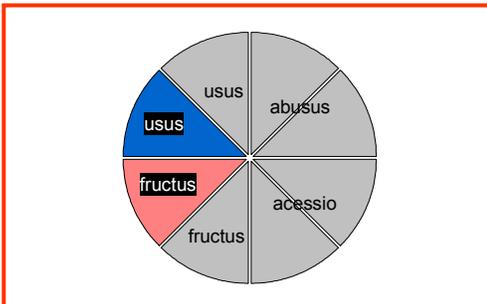
L'accessio : droit de faire sien ce qui vient se greffer au bien.

Il faut ensuite distinguer les droits réels des droits personnels. Dans le premier cas, le droit réel est un pouvoir direct reconnu à une personne sur un bien. Il est généralement cessible et il a une valeur pécuniaire.

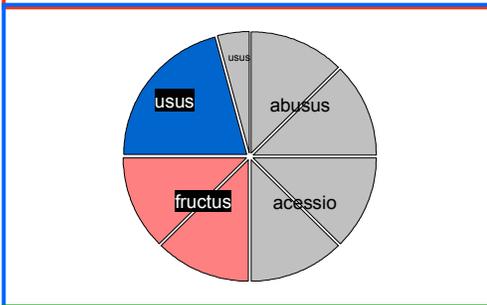


Un droit personnel ne porte

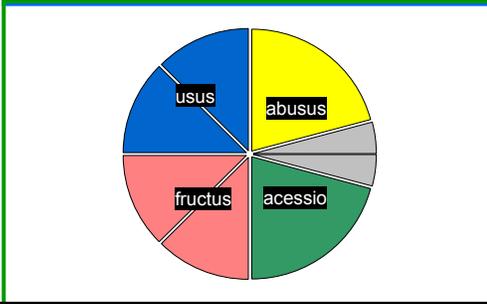
pas directement sur un bien mais s'exerce contre une personne. En évaluation municipale, il faut se souvenir que les valeurs portées au rôle tiennent compte de l'ensemble du faisceau des droits.



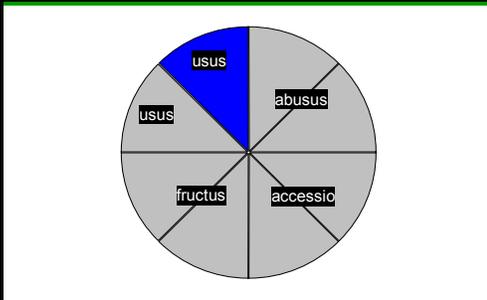
**Usage** : c'est le droit de se servir **temporairement** du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et revenus, jusqu'à **concurrence des besoins de l'utilisateur**.



**Usufruit** : c'est le droit d'utiliser et de jouir, pendant un **certain temps**, d'un bien dont un autre a la propriété, **comme si l'on en était propriétaire**, mais à charge d'en conserver la substance.



**Emphytéose** : c'est le droit qui permet à une personne, pendant un **certain temps**, d'**utiliser pleinement** un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la **condition** de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y **faire des constructions**.



**Servitude** : c'est une **charge** imposée sur un **immeuble**, le fonds servant, **en faveur d'un autre immeuble**, le fonds dominant, et qui appartient à un **propriétaire différent**. Cette charge oblige le fonds servant à **supporter** certains actes d'usage ou à **s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété**.



« Nous sommes experts  
et certifiés en gestion  
et hébergement de données »



**direct  
IMPACT**



**Microsoft**  
GOLD CERTIFIED  
Partner

[www.directimpact.ca](http://www.directimpact.ca)



Des solutions informatiques  
pour les entreprises  
et les travailleurs autonomes

- ✓ Gestion & sécurité des réseaux
- ✓ Téléphonie IP
- ✓ Compétence FileMaker
- ✓ Compétence Microsoft
- ✓ Services gérés et hébergement
- ✓ Solutions spécialisées
  - > NET Compagnon  
l'autonomie pour la gestion  
de votre site Web
  - > NET Scoop  
communication personnalisée  
par courriel
  - > NET Protecteur  
sécurité Internet et antipourriel

**NET Scoop<sup>MC</sup>**  
Communication par courriel

**Produit à commercialiser?  
Nouvelle importante à annoncer?**



**NET Scoop<sup>MC</sup> est un outil SIMPLE ET FIABLE  
pour toutes vos communications par courriel.**

- ✓ Interface Web
- ✓ Gestion intuitive des contacts et des listes de diffusion
- ✓ Importation simplifiée de vos contacts
- ✓ Envois personnalisés à votre image
- ✓ Statistiques de consultation  
des courriels lus et des liens visités
- ✓ Gestion des désabonnements

Pour plus de renseignements, contactez Patrick Daneau au  
450 663-0005 poste 7226 ou à [patrick@directimpact.ca](mailto:patrick@directimpact.ca)

Visitez  
[www.netscoop.ca](http://www.netscoop.ca)  
et obtenez un essai  
**GRATUIT DE 30 JOURS**

Une solution



# L'heure juste sur la modernisation réglementaire en évaluation municipale



Monsieur Alain Raby É.A.  
Direction de l'évaluation foncière  
(MAMROT)

Lors de notre dernier congrès qui a eu lieu à Québec le 23 octobre 2010, nous avons reçu M. Alain Raby É.A., du Ministère des Affaires Municipales, régions et occupation du territoire. M, Raby nous a entretenu sur « L'heure juste sur la modernisation réglementaire en évaluation municipale ».

Sa présentation a permis de faire un portrait du système d'évaluation foncière au Québec, à partir des éléments suivants, et ce, en 30 minutes seulement !

- Les ressources humaines en évaluation foncière
- La modernisation réglementaire
- Le règlement sur le rôle d'évaluation foncière
- Le manuel d'évaluation foncière du Québec / édition modernisée 2010 du MEFO
- Le site web du Ministère
- L'échéancier d'implantation prescrit
- La formation sur la transition sur la modernisation
- Les enjeux déterminants pour les techniciens

Je tiens à remercier en mon nom et au nom de mes collègues du conseil d'administration de l'ATEFQ, M. Raby pour sa conférence qui résume bien la modernisation réglementaire en évaluation municipale. Vous pouvez consulter le document de M. Raby sur le site du Ministère des affaires municipales [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/finances/fina\\_eval.asp](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/finances/fina_eval.asp) ou sur notre site de l'ATEFQ.

Bonne lecture

*Louis Émond*



# Le congrès en photos



Nouveauté  
2010:  
le déjeuner



Les discours  
de la passation  
du pouvoir.



# Le congrès en photos

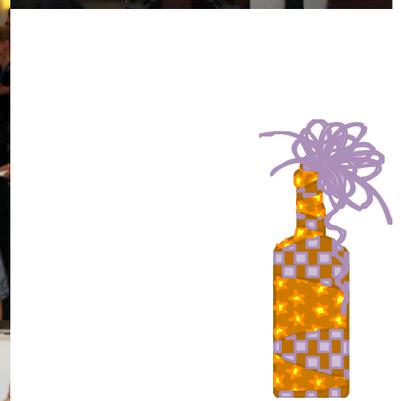


Achalandage  
aux kiosques  
de SMI et du  
MAMROT  
lors des pauses



Excellent diner





Un petit présent en re-  
merciement de loyaux  
services comme prési-  
dente à Annie.





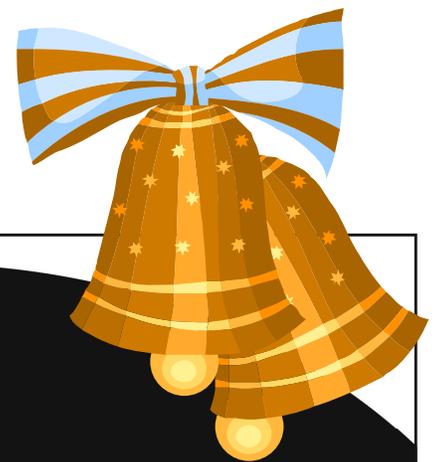
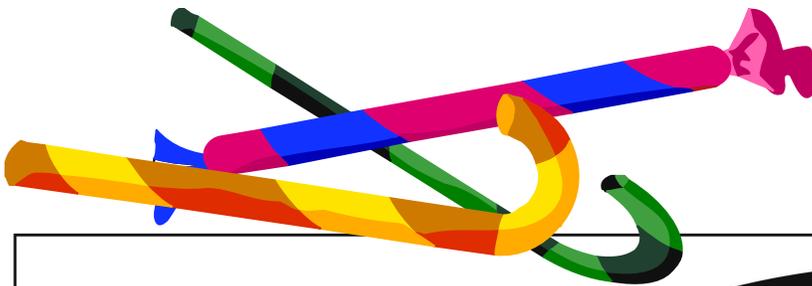
# *La Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc.*

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**



**immovex**

Évaluateurs Agréés Inc.

Courriel : [evaluation@immovex.ca](mailto:evaluation@immovex.ca)

▲ **Brossard**  
2210 Boul. Lapinière  
Brossard (Québec) J4W 1M2

▲ Téléphone : **(514) 497-3523**  
Télécopieur : **(514) 645-3075**

Drummondville • Laval • Victoriaville

## Bâtitseurs *de données immobilières*

Venez visiter notre nouveau site web :  
[www.jlr.ca](http://www.jlr.ca)

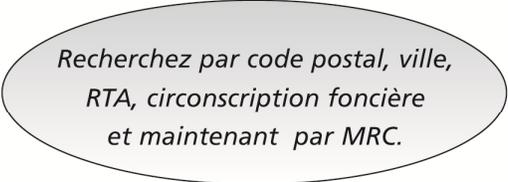
**PLUS DE 25 NOUVEAUTÉS VOUS ATTENDENT DANS CETTE NOUVELLE VERSION**

- > 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](http://www.jlr.ca)**

# L'évaluation agricole, un domaine à découvrir !

Conférence de M. Olivier Biron, É.A., agronome, Financement Agricole Canada

Membre de l'ordre des agronomes du Québec ainsi que de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec depuis de nombreuses années, M. Biron a acquis une solide expérience dans son domaine d'activité. À l'emploi de Financement Agricole Canada (FAC) depuis 2006 à titre d'évaluateur principal, il œuvre principalement dans l'évaluation de propriétés agricoles et de transformation alimentaire et couvre l'ensemble des régions du Québec, et particulièrement la région du Sud-Ouest.

Il existe peu de bureaux spécialisés en valeurs agricoles dans la province. Bien que son employeur ne soit pas très connu au Québec, il est néanmoins un important prêteur avec environ 20 % des parts de marché du financement; deux institutions financières québécoises ainsi que La Financière Agricole du Québec (FADQ) se partageant le reste. Étant très présent dans l'Ouest canadien, une centaine des 1 500 employés œuvrent au Québec dans des activités d'investissement et de prêt (incluant le refinancement et le recouvrement) autant en agriculture de base que pour les agro-industries, permettant aussi l'accès aux programmes d'assurance récolte et de stabilisation.

Aucune base de données immobilière spécifique au domaine n'existe au Québec, de sorte que l'information des transactions provient de compilations par des firmes telles JLR Recherche Immobilière ou JDL Crédit Ressources Québec. De plus, les transactions sont peu nombreuses, se limitant par exemple à 3 ou 4 annuellement pour des complexes laitiers d'importance. Par contre, les producteurs collaborent bien aux enquêtes des ventes réalisées par le FAC.

L'approche de la valeur contributive est

retenue afin de définir une évaluation globale et non pas élément par élément, à partir de guides en relation avec l'âge effectif; l'aspect revenu se rapprochant plus d'une valeur d'entreprise. Chaque secteur d'activité doit être analysé avec soin en tenant compte d'une multitude de particularités; que ce soit pour les animaux de boucherie, les productions laitières, porcines, avicoles, forestières... alors que certains éléments sont communs.

Tout d'abord le fond de terre :

Une distinction importante porte sur la partie en culture (drainer ou non) versus la partie boisée (en friche ou en bois rond) à partir entre autres de photographies aériennes et de cartes pédologiques (représentant les lignes de démarcation entre les divers types de sols). D'autres facteurs tels la localisation (proximité de milieu urbain, d'autres entreprises du même type, facteur thermique de la région influencent la durée de la saison de récolte), le type de sol, les normes environnementales locales, vigueur de l'économie (prix des grains, taux d'intérêt), la superficie (moins d'acquéreurs pour les très grandes surfaces). La valeur d'un fond de terre boisée variera selon qu'il est rattaché ou non à un fond de terre agricole. (suite page 15)





**ÉVIMBEC**  
évaluateurs agréés

1175, boul. de la Rive-Sud, bureau 200  
Saint-Romuald, Québec, Canada G6W 5M6  
tél. : 418 834-7000

6095, boul. Métropolitain Est, bureau 201  
Saint-Léonard, Québec, Canada H1P 1X7  
tél. : 514 955-5556

www.evimbec.ca



Les Estimateurs professionnels  
**Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.**  
évaluateurs agréés

255, boul. Crémazie Est, 9<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2M 1M2

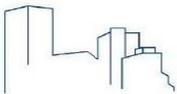
Téléphone: (514) 384-4220  
Télécopieur: (514) 383-6017  
Courriel: estimprof@lerouxexpert.ca



**Dufresne Hébert Comeau**  
Avocats

**Paul Wayland**  
514.392.5719

800, Place Victoria, bureau 4500  
C.P. 391, Montréal (Québec) H4Z 1J2  
Téléphone : 514.331.5010, poste 5719  
Télécopieur : 514.331.0514  
Courriel : pwayland@dufresnehebert.ca



**Prud'Homme, Mercier & Associés**

Évaluateurs agréés  
Conseillers en immobilier

**Jules Mercier, É.A., F.AdM.A**  
Conseiller senior – Immobilier et Taxation

225, rue Notre-Dame Ouest, bureau 200  
Montréal (Québec) H2Y 1T4

☎ 514.844.4431 poste 29  
📠 514.282.0917  
📞 514.979.8758

✉ jmercier@ppa.qc.ca  
🌐 www.ppa.qc.ca



# L'évaluation agricole, un domaine à découvrir !

Il est à noter que depuis les 7 dernières années, le prix des terres agricoles n'a pas diminué au Québec.

Pour les complexes laitiers, plusieurs informations circulent indiquant un intérêt par des acquéreurs chinois. Actuellement, aucune transaction n'a été réalisée. Le FAC a désigné 15 terres repères, sur l'ensemble du territoire québécois, afin de suivre l'évolution du marché. Environ 10 à 20 % des quelque 6 500 installations sont transigées annuellement. Comme d'autres types de production, il existe 2 grandes modes; soit la stabulation entravée et la stabulation libre. La première correspond aux méthodes jadis très répandues où les animaux sont restreints dans leurs déplacements alors que la 2<sup>e</sup> est constituée d'une aire de circulations permettant au troupeau de se déplacer librement pour l'accès à la nourriture, à la traite et autre soin. L'implantation de cette dernière méthode étant plus récente, elle se retrouve principalement dans les nouvelles installations facilement identifiables à l'extérieur par des bâtiments modernes ou des silos verticaux. La technologie en constante évolution est à la base même de cette méthode par la gestion (accès, quantité, composition) de la nourriture et à la traite par l'identification de la bête à l'aide de système de code à barres, l'apparition de robot, de carrousel (pouvant contenir jusqu'à une vingtaine de vaches) ou de salon pour la traite... La plus grosse ferme québécoise a un troupeau d'environ 11 000 têtes, dont chacun des 19 robots d'une valeur de ± 250 000 \$ chacun a une durée de vie estimée de 6 à 8 ans. Il est important de noter que suite à une question de l'auditoire, M. Alain Raby du MAMROT nous a confirmé que ce type d'équipement relève de la production industrielle, donc n'est pas portable au rôle d'évaluation municipale en vertu du règlement en vigueur; alors que cela fait partie de la valeur transigée. Pour les deux types d'installations, les coûts de construction proprement dits sont similaires. Le choix retenu aura par contre un impact pour la main-d'œuvre requise. Différents indicateurs sont utilisés comme des coûts par tête, à la superficie de bâtiment...

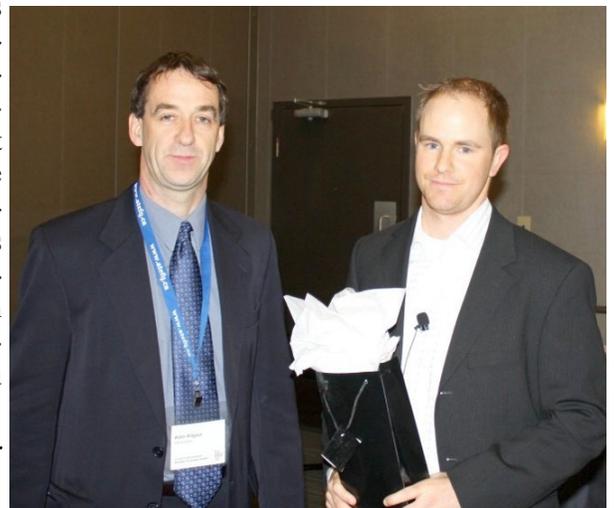
Autre facteur d'importance, le coût du quota de production (environ 25 000 \$ par tête), transigé selon l'offre et la demande aura un impact majeur sur le financement, alors que cet intrant n'est pas applicable à l'évaluation foncière municipale.

La production porcine vit aussi les mêmes transformations des modes de production, mais depuis plus longtemps de sorte qu'aujourd'hui plusieurs installations sont désuètes. Ce marché ayant subi de grandes variations économiques ainsi qu'une cohabitation parfois difficile avec le voisinage, les installations sont de plus en plus sous la gouverne d'intégrateur permettant le contrôle de toute la chaîne de production de la naissance jusqu'à l'abattage puis la mise en marché du produit fini. Les modifications au niveau de la réglementation environnementale ont eu un impact important sur la demande pour les fonds de terre requis pour l'épandage du lisier de sorte que dans certaines régions les prix payés ont littéralement explosé.

L'industrie avicole comporte aussi des modifications majeures, avec l'apparition d'équipement de toutes sortes, qui là encore, doit faire l'objet d'une attention particulière selon le type d'évaluation à faire.

Ayant captivé son auditoire du début à la fin, la présentation de M. Biron est à même de nous rappeler que l'évaluation agricole est un domaine d'activité très souvent méconnue et où les désuétudes fonctionnelles et économiques sont importantes et souvent sous-estimées. Ce survol des productions majeures nous a donné divers outils pour être en mesure de comprendre un peu mieux cet univers.

*Alain Kilgour*



ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN  
ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

C.P. 209, Succursale Youville  
Montréal, Québec, H2P 2V4

Messagerie : [journal@atefq.ca](mailto:journal@atefq.ca)

Au service des techniciens depuis 1983



## Assemblée générale

**Avis** à tous les membres. Encore une fois cette année, notre congrès annuel a été un franc succès. Toutefois, la participation à l'assemblée générale a été très décevante. Seulement seize personnes étaient à la réunion incluant les sept membres du conseil d'administration. Nous tenons à cœur le bon fonctionnement de l'association, mais sans vos «feedback» ou vos suggestions, cette tâche s'alourdit. Une faible participation à l'assemblée générale ne peut efficacement mettre vos idées en pratique. Merci à tous ceux qui étaient présents et au nom du conseil d'administration, nous demandons aux membres votre collaboration future pour les prochaines réunions.

Merci.

Éric Matte



Groupe  
**Axival**  
Boivin Couture

**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](mailto:axival@groupeabc.ca)  
[www.axival.ca](http://www.axival.ca)