



L'évaluation de votre propriété

En vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, la MRC de Mékinac a confié le mandat à la firme d'évaluation Servitech inc. de procéder à la confection et à la mise à jour du rôle d'évaluation foncière de la Municipalité de Saint-Adelphe. Pour ce faire, elle applique les règlements et normes adoptés par le gouvernement du Québec.

Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation foncière ?

Un rôle d'évaluation foncière est l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle.

Qu'est-ce que la valeur réelle ?

La valeur réelle ou marchande d'une propriété est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Autrement dit, il s'agit du prix le plus probable que pourrait payer un acheteur pour une propriété lors d'une vente de gré à gré.

Cette valeur, inscrite au rôle d'évaluation, sert de base à l'application des taxes municipales et scolaire.

Comment établit-on la valeur réelle ?

Pour déterminer la valeur réelle d'une propriété, les relevés des bâtiments effectués par les inspecteurs au cours des années antérieures sont utilisés.

Ensuite, pour un immeuble résidentiel unifamilial, les techniciens et les évaluateurs se servent de deux méthodes reconnues (coût et comparaison) pour déterminer la valeur réelle.

La méthode du coût consiste spécifiquement à estimer la valeur des constructions (bâtiment et amélioration d'emplacement) à laquelle s'ajoute la valeur du terrain établie par d'autres méthodes.

La méthode de comparaison consiste à estimer le prix de vente le plus probable des immeubles portés au rôle d'évaluation en se basant sur l'observation des conditions de transaction d'immeubles similaires effectivement vendus.

PRINCIPAUX FACTEURS qui influencent la valeur des propriétés résidentielles :

- Le secteur;
- Les dimensions du terrain;
- La superficie habitable;
- L'âge de la propriété, rectifié pour tenir compte de toute rénovation ou de tout ajout majeur;
- La qualité de construction.

Pour les propriétés générant des revenus de location ou dans lesquelles se tiennent des activités économiques, en plus des deux méthodes précédentes, la méthode du revenu est généralement utilisée

La méthode du revenu consiste à établir la valeur d'un immeuble sur la base de la capacité de ce dernier à générer des revenus nets présents et futurs.

À quelle date est déterminé la valeur ?

Le rôle d'évaluation foncière est déposé tous les trois ans, d'où l'expression « rôle triennal ».

Les valeurs qui y sont inscrites tiennent compte des conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet de l'année qui précède le dépôt du rôle. À moins de modifications à la propriété, ces valeurs sont valides pour la durée du rôle d'évaluation foncière.

Le rôle d'évaluation foncière 2016-2017-2018 de la Municipalité de Saint-Adelphe a été déposé le 28 octobre 2015. Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché au 1^{er} juillet 2014. Elles serviront de base à l'application des taxes municipales des années 2016-2017-2018.

Peut-on contester une valeur inscrite au rôle ?

Si le contribuable est en désaccord avec une valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière, la première chose à faire est de communiquer avec la MRC de Mékinac, dont vous trouverez les coordonnées ci-dessous, pour en discuter.

Après cette étape, si le désaccord persiste, le contribuable peut faire une demande de révision seulement la première année du rôle triennal, (ou au plus tard le 30 avril) à moins, bien sûr, que la propriété ait subi des modifications.

Pour ce faire, il doit remplir le formulaire prévu à cet effet, intitulé « Demande de révision du rôle d'évaluation foncière », qu'il peut se procurer à l'adresse suivante :

MRC de Mékinac
560, rue Notre-Dame
Saint-Tite (Québec) G0X 3H0

Le formulaire dûment rempli doit être transmis, au plus tard le 30 avril de la première année du rôle triennal, à l'adresse ci-dessus.

Des frais, variant selon la valeur inscrite au rôle, sont exigés pour chaque demande de révision. Le paiement doit être transmis en même temps que la demande.

Si des modifications sont apportées à votre propriété au cours des trois années qui suivent le dépôt du rôle et qu'une nouvelle évaluation est établie, vous pouvez présenter une demande de révision, uniquement sur ces modifications, dans les 60 jours suivant la réception de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière.

Réponse écrite

En vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, l'évaluateur de votre municipalité est tenu de vérifier le bien-fondé de toute demande de révision qui lui est soumise. Il doit également adresser une réponse écrite au demandeur pour l'informer de ses conclusions quant à la valeur révisée de l'immeuble.

Toute personne qui a fait une demande de révision et qui n'a pas conclu d'entente avec l'évaluateur peut exercer un recours, ayant le même objet que la demande de révision, devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (TAQ) et ce, dans les 60 jours suivant l'envoi de la réponse de l'évaluateur.

S'informer avant de contester

Pour des renseignements supplémentaires sur l'évaluation de votre propriété, veuillez vous adresser à :

MRC de Mékinac
560, rue Notre-Dame
Saint-Tite (Québec) G0X 3H0

Téléphone : 418-365-5151
Télécopieur : 418-365-7377

Pour obtenir des explications complémentaires plus détaillées sur le système québécois d'évaluation foncière, vous pouvez consulter le site internet du gouvernement du Québec à l'adresse suivante :

http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf