

Document à l'intention des citoyens

Le rôle d'évaluation foncière et son contenu



Document mis à jour en octobre 2014

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT).

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.mamrot.gouv.qc.ca.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, 2012

ISBN 978-2-550-65808-5 (PDF)

Deuxième version

ISBN 978-2-550-71663-1 (PDF)

Dépôt légal – 2012 Bibliothèque et Archives nationales du Québec Bibliothèque et Archives Canada

La reproduction partielle ou totale de ce document est autorisée à condition de mentionner la source.

Note importante au lecteur

Ce document sert à fournir des explications appropriées à quiconque consulte les renseignements qui sont inscrits au rôle d'évaluation foncière de toute municipalité située au Québec. Destiné à être consulté par toute personne intéressée par le sujet, il présente l'essentiel de l'information généralement applicable et évite volontairement les cas particuliers et les considérations à caractère technique.

Les explications fournies dans ce document n'ont pas d'effet réglementaire et ne peuvent en aucun cas remplacer, sur les mêmes sujets, celles figurant au *Manuel d'évaluation foncière du Québec*.

Enfin, pour davantage d'information au sujet du système québécois d'évaluation foncière, le document intitulé *L'évaluation foncière de votre propriété* est disponible sur le site Web du Ministère.

Le rôle d'évaluation foncière et son contenu

Le rôle d'évaluation foncière : sa raison d'être

Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. Il constitue un élément de base du régime fiscal municipal au Québec. En vigueur pour trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument majeur de partage de la charge fiscale. Il sert également de base à la taxation foncière scolaire et est utilisé pour répartir les dépenses entre différents organismes (communautés métropolitaines, MRC, etc.).

Selon les dispositions législatives en vigueur et la jurisprudence à ce sujet, le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions officielles consistant à :

- **indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation** foncière municipale et scolaire;
- **assurer la transparence de la fiscalité foncière** québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements;
- **permettre à tout contribuable de comparer** les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.

La consultation des renseignements inscrits au rôle d'évaluation

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que toute personne peut prendre connaissance des inscriptions figurant à tout rôle d'évaluation qui a été déposé (LFM, art. 73). Cette volonté du législateur de rendre le rôle d'évaluation accessible à tous répond avant tout à une nécessité de transparence. En effet, il apparaît légitime que tout contribuable dont la propriété est inscrite au rôle puisse consulter les renseignements qui s'y rapportent et prendre connaissance de ceux relatifs à d'autres propriétés situées dans la même municipalité.

L'illustration présentée à la page suivante indique tous les renseignements devant figurer au rôle d'évaluation foncière de toute municipalité située au Québec. Toutefois, l'affichage des renseignements qui ne s'appliquent pas à une unité d'évaluation donnée peut être omis. Ces renseignements sont signalés par un astérisque. Ensuite, afin de permettre à quiconque qui consulte le rôle d'évaluation de bien comprendre chacun des renseignements prescrits, le document décrit précisément chacun d'entre eux.

Les renseignements prescrits au rôle d'évaluation

| | |
|--|---|
| Rôle d'évaluation foncière | |
| Municipalité de en vigueur pour les exercices financiers | |
| 1. Identification de l'unité d'évaluation | |
| Adresse : Arrondissement : * Cadastre(s) et numéro(s) de lot : Numéro matricule : Utilisation prédominante : Numéro d'unité de voisinage : Dossier no : * | |
| 2. Propriétaire | |
| Nom : Statut aux fins d'imposition scolaire : Casier postal : * Adresse postale : Date d'inscription au rôle : Condition particulière d'inscription : * | |
| 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation | |
| Caractéristiques du terrain Mesure frontale : Superficie : Zonage agricole : * Exploitation agricole enregistrée (EAE) * Superficie zonée EAE : * Superficie totale EAE : * | Caractéristiques du bâtiment principal Nombre d'étages : Année de construction : Aire d'étages : Genre de construction : Lien physique : Nombre de logements : Nombre de locaux non résidentiels : Nombre de chambres locatives : |
| 4. Valeurs au rôle d'évaluation | |
| Date de référence au marché : Valeur du terrain : Valeur du bâtiment : Valeur de l'immeuble : Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : | |
| 5. Répartition fiscale | |
| Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : | |
| Valeur imposable de l'immeuble : | Valeur non imposable de l'immeuble : |
| Répartition des valeurs | Source législative * |
| Imposabilité * | Montant * |
| | Nom de la loi * |
| | Article * |
| | Alinéa * |
| Valeur totale imposable d'une EAE à des fins scolaires * | |

* Si ce renseignement ne s'applique pas à l'unité d'évaluation, son affichage peut être omis.

La description des renseignements inscrits au rôle d'évaluation

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse

Indications permettant de déterminer l'emplacement de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation inscrite au rôle. L'adresse est généralement formée du numéro de l'immeuble et du nom de la voie publique y donnant accès.

Arrondissement *

Nom officiel de l'arrondissement où est située l'unité d'évaluation lorsque cela s'applique.

Cadastre(s) et numéro(s) de lot

Numéros de lot, au cadastre ou aux cadastres officiels, de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation. Le nom du cadastre est indiqué avant le numéro de lot.

Numéro matricule

Ensemble de chiffres qui correspond aux coordonnées spatiales de l'unité d'évaluation dans le système d'information géographique utilisé aux fins d'évaluation foncière. Chaque unité comporte un numéro matricule distinct.

Utilisation prédominante

Description sommaire de l'utilisation actuelle de l'unité d'évaluation selon ce qui est prédominant en considérant l'usage fait du terrain et des bâtiments évalués.

Numéro d'unité de voisinage

Numéro distinctif attribué au regroupement de propriétés d'un même secteur, dont fait partie l'unité d'évaluation. Une unité de voisinage est un ensemble d'unités d'évaluation avoisinantes aux caractéristiques homogènes et se trouvant dans un environnement similaire.

Dossier n° *

Numéro distinctif attribué à l'unité d'évaluation pour des besoins administratifs locaux. S'il est indiqué au rôle, ce numéro peut servir de référence dans les communications avec l'évaluateur ou la municipalité.

2. Propriétaire

Nom

Désignation nominative de la personne, de l'entreprise ou de l'organisme qui est considéré comme propriétaire de l'unité d'évaluation inscrite au rôle. Le cas échéant, le nom de chaque copropriétaire est indiqué.

Statut aux fins d'imposition scolaire

Mention indiquant si le propriétaire ou copropriétaire inscrit au rôle est une personne morale (entreprise ou organisme) ou une personne physique (individu), aux fins de la taxation foncière perçue par la commission scolaire.

Casier postal *

Numéro du casier postal et nom de la succursale qui tiennent lieu d'adresse postale du propriétaire ou de chaque copropriétaire de l'unité d'évaluation.

Adresse postale

Ensemble de renseignements permettant d'acheminer de la correspondance par voie postale à tout propriétaire ou copropriétaire de l'unité d'évaluation (numéro de l'immeuble, rue, ville, code postal, etc.).

Date d'inscription au rôle

Date à laquelle le propriétaire ou chaque copropriétaire de l'unité d'évaluation a été inscrit au rôle à ce titre pour la première fois, sans égard aux changements survenus par la suite (morcellement, vente indivise, etc.).

Condition particulière d'inscription *

Énoncé sommaire de la condition juridique ou factuelle en vertu de laquelle l'unité d'évaluation est inscrite au rôle au nom d'un certain propriétaire ou de certains copropriétaires que ceux-ci soient propriétaires du terrain ou pas. Ces conditions particulières concernent :

- une emphytéose;
- une copropriété divise;
- la location d'un terrain de l'État;
- l'occupation d'un immeuble exempté de taxes;
- la possession d'un bâtiment privé sur un terrain public;
- une roulotte devenue immeuble;
- une copropriété indivise par déclaration;
- une disposition particulière de la loi.

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation**Mesure frontale**

Mesure linéaire du terrain en façade sur la voie publique donnant accès à l'unité d'évaluation inscrite au rôle soit généralement celle de l'adresse de la propriété. Il peut aussi s'agir de la mesure linéaire en façade sur un plan d'eau.

Superficie

Superficie totale de terrain compris dans l'unité d'évaluation. Il s'agit normalement de la superficie indiquée au cadastre ou, en cas de différence, de celle effectivement occupée.

Zonage agricole *

Mention indiquant que l'unité d'évaluation est soit totalement incluse dans la zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles soit incluse en partie dans une telle zone.

Superficie zonée EAE *

Superficie du terrain faisant partie de l'exploitation agricole enregistrée (EAE) et incluse dans la zone agricole.

Superficie totale EAE *

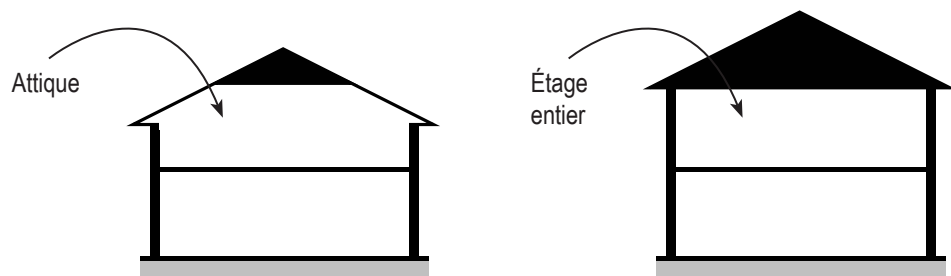
Superficie totale de terrain qui fait partie de l'exploitation agricole enregistrée, qu'elle soit incluse ou non dans la zone agricole.

Nombre d'étages

Nombre maximal d'étages entiers que comporte le bâtiment principal compris dans l'unité d'évaluation. Dans le cas d'une copropriété divisée, il s'agit du nombre d'étages de la partie privative uniquement. Il importe de préciser qu'un attique n'est pas considéré comme un étage entier.

Qu'est-ce qu'un attique?

Un attique est la partie d'un bâtiment située sous les combles, pourvue de plafonds obliques et d'un plancher, et comportant des limites significatives quant au dégagement vertical intérieur. Il est considéré comme un étage partiel.



Année de construction

Année au cours de laquelle la construction originelle du bâtiment principal a été terminée sans égard aux agrandissements pouvant avoir eu lieu par la suite. Au besoin, une mention est ajoutée pour indiquer qu'il s'agit d'une année estimée ou approximative.

Aire d'étages

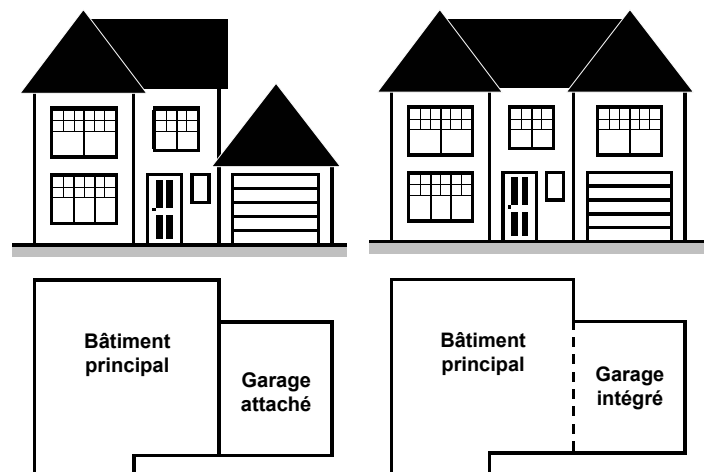
Surface brute correspondant à la somme des aires de chacun des étages entiers du bâtiment principal et, le cas échéant, de celles de l'attique, du garage intégré et de la verrière intégrée.

Quelle est la distinction entre un garage intégré et un garage attaché?

Dans les deux cas, il s'agit d'un espace destiné principalement à garer un ou plusieurs véhicules motorisés. Toutefois :

- Le **garage attaché** est lié au bâtiment principal par un seul côté de ses murs.
- Le **garage intégré** est incorporé à un étage du bâtiment principal et adjacent à des lieux d'habitation ou à d'autres lieux chauffés et finis sur au moins deux de ses faces (arrière, latérale ou supérieure).

La surface du garage intégré est incluse dans l'aire d'étages alors que celle du garage attaché en est exclue.



Genre de construction

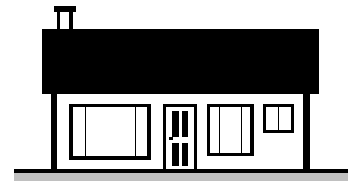
Configuration générale du bâtiment principal de type résidentiel compris dans l'unité d'évaluation. Les genres de construction sont les suivants :

- de plain-pied
- à niveaux décalés
- unimodulaire
- à étage mansardé
- à étages entiers

Description et présentation visuelle des genres de construction (à titre indicatif)

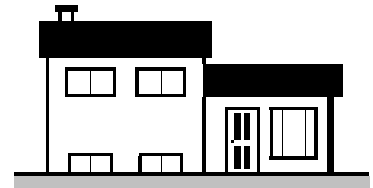
De plain-pied

Maison à un seul niveau situé au rez-de-chaussée auquel l'accès se fait directement ou par une entrée à palier. Ce genre de maison comporte généralement, mais pas nécessairement, un sous-sol.



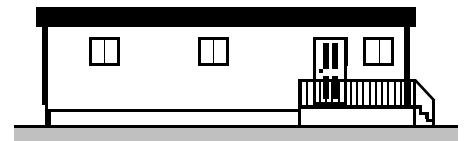
À niveaux décalés

Maison à plusieurs niveaux de rez-de-chaussée décalés et reliés par de courts escaliers. Ce genre de maison comporte souvent, mais pas nécessairement, un sous-sol dont l'aire peut être inférieure à celle du rez-de-chaussée.



Unimodulaire

Maison d'un seul niveau fabriquée en usine, conçue et construite pour être transportée en une seule pièce à l'endroit où elle sera installée pour être utilisée. Ce genre de maison repose généralement sur des supports de bois, de métal ou de béton et, plus rarement, sur des fondations de maçonnerie (solage, muret, etc.).



À étage mansardé

Maison à plusieurs niveaux superposés dont le supérieur est formé de pièces aménagées ou aménageables dans le comble, avec des plafonds en pente. La mansarde ainsi constituée présente généralement, mais pas nécessairement, une aire inférieure à celle de l'étage sous-jacent. Cet étage mansardé se nomme également « attique ».



À étages entiers

Maison à plusieurs niveaux superposés dont le supérieur ne comporte aucun plafond en pente, sauf s'il s'agit d'un plafond cathédrale.



Lien physique

Manière dont le bâtiment principal d'une unité d'évaluation est physiquement lié à d'autres bâtiments contigus. Selon le type de lien physique qui joint le bâtiment de l'unité à d'autres, un bâtiment principal est :

- détaché
- jumelé
- en rangée 1 côté
- en rangée plus de 1 côté
- intégré

Description et présentation visuelle des liens physiques (à titre indicatif)

Détaché

Se dit d'une unité d'évaluation dont le bâtiment ne comporte aucun mur mitoyen.

Qu'est-ce qu'un mur mitoyen?

Mur reposant sur la ligne de répartition de propriété entre deux bâtiments contigus, chacun des propriétaires respectifs des bâtiments contigus partageant les droits et la jouissance du mur mitoyen.



Jumelé

Se dit d'une unité d'évaluation dont le bâtiment comporte un mur mitoyen sur une seule de ses faces (côté, avant ou arrière).



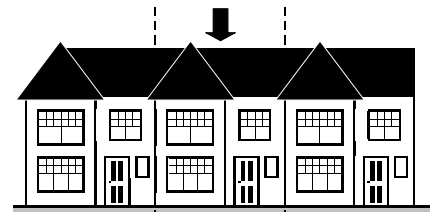
En rangée 1 côté

Se dit d'une unité d'évaluation dont le bâtiment est compris dans un assemblage d'au moins trois bâtiments réunis latéralement par des murs mitoyens, mais qui ne partage de mur mitoyen que sur une seule face.



En rangée plus de 1 côté

Se dit d'une unité d'évaluation dont le bâtiment est compris dans un assemblage d'au moins trois bâtiments réunis latéralement (ou multilatéralement) par des murs mitoyens et qui partage des murs mitoyens sur deux faces.



Intégré

Se dit d'une unité d'évaluation constituée d'une portion légalement délimitée dans un bâtiment où s'intègrent plusieurs parties ainsi délimitées. Il s'agit d'appartements, de studios ou de lofts détenus en copropriété divisée et superposés dans des complexes d'habitation.



Nombre de logements

Nombre de logements compris dans l'unité d'évaluation. Un logement est une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où une personne peut tenir feu et lieu. Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles même de façon temporaire.

Nombre de locaux non résidentiels

Nombre de locaux non résidentiels compris dans l'unité d'évaluation. Un local non résidentiel est un lieu physiquement délimité qui est destiné à l'exercice de toute activité économique ou administrative, à but lucratif ou non.

Nombre de chambres locatives

Nombre de chambres locatives comprises dans l'unité d'évaluation. Une chambre locative est un lieu d'habitation autre qu'un logement, formé d'une seule pièce et physiquement installé aux fins d'une location exclusive au même occupant pour des périodes d'au moins 30 jours consécutifs.

4. Valeurs au rôle d'évaluation**Date de référence au marché**

Date à laquelle les conditions du marché immobilier ont été considérées pour établir les valeurs qui sont inscrites au rôle quant aux immeubles compris dans l'unité d'évaluation.

Valeur du terrain

Montant de la valeur attribuée au terrain compris dans l'unité d'évaluation. Cette valeur reflète le prix de vente le plus probable du terrain comme s'il était vacant, en considérant l'usage le meilleur et le plus profitable.

Qu'est-ce que l'usage le meilleur et le plus profitable?

Il s'agit de l'utilisation qui est susceptible de conférer à l'immeuble la valeur la plus élevée selon ce qui est raisonnablement prévisible, en tenant compte de la nature de l'immeuble lui-même et des conditions du marché qui s'y appliquent. De plus, cet usage doit être physiquement et financièrement possible, être permis par la Loi et les règlements et pouvoir se réaliser à court terme.

Valeur du bâtiment

Montant de la valeur attribuée aux bâtiments compris dans l'unité d'évaluation. Ces bâtiments sont composés du bâtiment principal, de leurs dépendances, de leurs accessoires, de leurs équipements et des améliorations érigées ou incorporées au terrain.

Valeur de l'immeuble

Montant de la valeur globale de l'unité d'évaluation à la date de référence au marché.

Valeur de l'immeuble au rôle antérieur

Montant de la valeur de l'unité d'évaluation qui figurait au rôle antérieur à celui actuellement en vigueur s'il s'agissait des mêmes immeubles évalués sans que des rénovations majeures aient été effectuées. Si de telles rénovations ont été effectuées, ce renseignement n'est pas indiqué parce que les valeurs ne sont plus comparables.

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation

Mention indiquant à quelle catégorie d'immeubles appartient l'unité d'évaluation inscrite au rôle aux fins de l'application du régime de la variété de taux de la taxe foncière générale. Les catégories possibles, dont certaines sont divisées en plusieurs classes, sont :

- Agricole
- Six logements ou plus
- Terrain vague desservi
- Non résidentielle (divisée en 13 classes)
- Industrielle (divisée en 4 classes)
- Résiduelle (tout autre immeuble non inclus dans les catégories précédentes)

Valeur imposable de l'immeuble

Montant de la portion de la valeur de l'unité d'évaluation sur laquelle peuvent être imposées des taxes foncières municipales. Selon les situations, il peut arriver que ce montant soit nul ou qu'il soit égal à la totalité de la valeur de l'unité d'évaluation.

Valeur non imposable de l'immeuble

Montant de la portion de la valeur de l'unité d'évaluation qui est exemptée de taxes foncières municipales. Selon les situations, il peut arriver que ce montant soit nul ou qu'il soit égal à la totalité de la valeur de l'unité d'évaluation.

Répartition des valeurs *

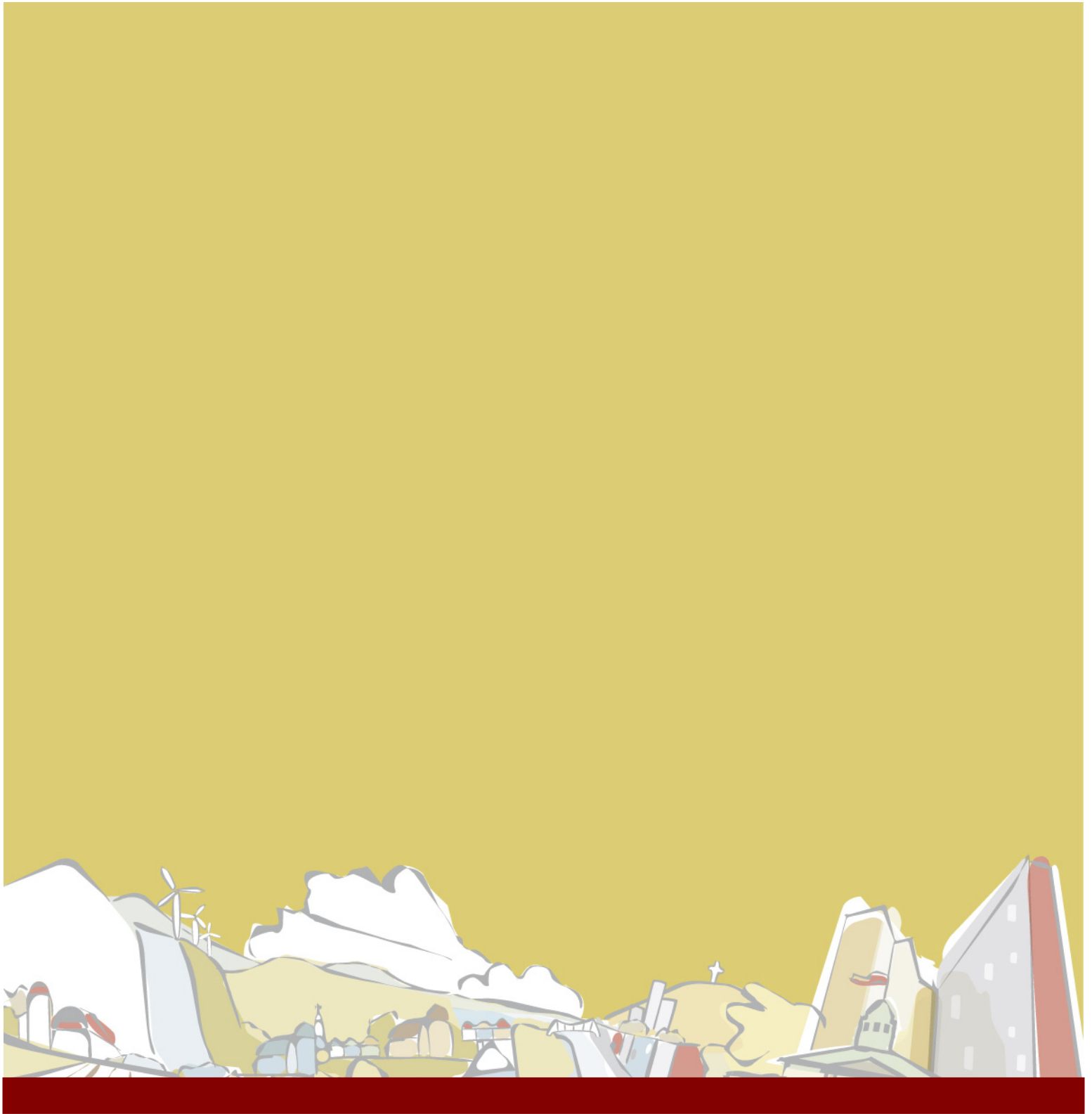
Ensemble d'inscriptions au rôle servant à détailler l'application des exemptions de taxes, des compensations et des remboursements prévus par la Loi selon qu'ils concernent le terrain, les bâtiments ou l'ensemble des immeubles compris dans l'unité d'évaluation. Les valeurs imposable et non imposable sont réparties pour chacune des inscriptions selon les dispositions applicables.

Source législative *

Ensemble d'inscriptions au rôle associées à la répartition des valeurs et servant à donner la référence des dispositions législatives qui régissent l'exemption de taxes, la compensation ou le remboursement. La référence comprend le nom de la loi, le numéro d'article et l'alinéa ou le paragraphe.

Valeur totale imposable d'une EAE à des fins scolaires *

Montant de la portion de la valeur de l'unité d'évaluation comprenant une exploitation agricole enregistrée sur laquelle peuvent être imposées des taxes foncières scolaires. Ce montant peut être différent de celui de la valeur imposable aux fins de la taxation foncière municipale.



**Affaires municipales
et Occupation
du territoire**

Québec 