

S'informer avant de contester

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

Pour obtenir des explications complémentaires plus détaillées, consultez ce document du gouvernement du Québec :
<https://bit.ly/3ZqpRWK>

ou la vidéo de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec :
www.bit.ly/4eVtRmC



Si vous estimez que la valeur inscrite au rôle d'évaluation ne reflète pas la valeur réelle de votre propriété en date de référence au marché (1er juillet 2023), voici les étapes à suivre:

1. Prenez d'abord contact avec votre municipalité aux coordonnées figurant au verso de ce dépliant;
2. Obtenez plus d'informations auprès d'un évaluateur d'Évimbec Itée pour des précisions supplémentaires concernant l'évaluation de votre propriété. Composez le 418 775-8445, poste 2826;
3. Si, après ces démarches, une divergence d'opinion sur la valeur inscrite au rôle subsiste, vous pouvez déposer une demande de révision administrative au plus tard le 30 avril 2025.

Comment faire une demande de révision?

Remplissez le formulaire intitulé Demande de révision à l'égard du rôle d'évaluation foncière, disponible en ligne ou à l'adresse suivante :

MRC de La Mitis
1534, boulevard Jacques-Cartier
Mont-Joli (Québec) G5H 2V8

Retournez-le dûment complété à l'adresse ci-dessus en personne ou par poste recommandée au plus tard le 30 avril 2025.

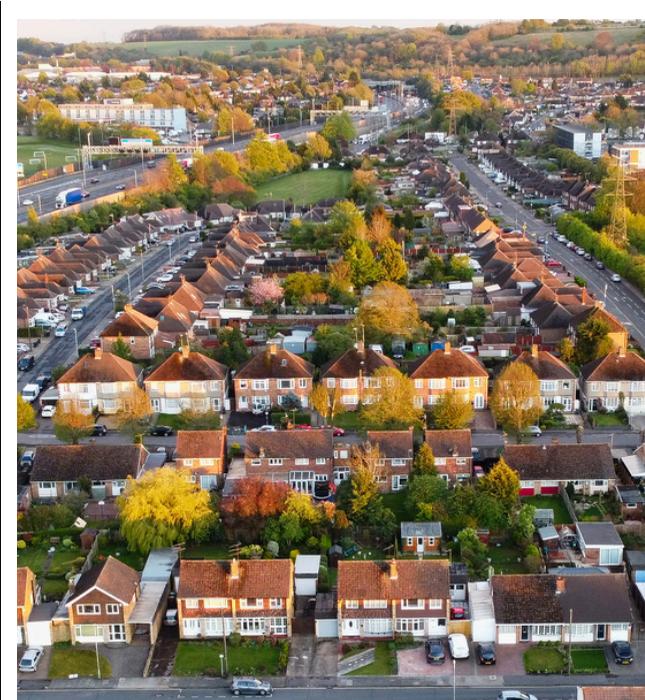
Des frais, calculés en fonction de la valeur inscrite au rôle, sont applicables pour chaque demande de révision. Ces frais doivent être payés au moment de soumettre votre demande.

Traitement de la demande et recours

Conformément à la Loi sur la fiscalité municipale, l'évaluateur ou son représentant est tenu de vérifier la validité de votre demande et de vous transmettre une réponse écrite précisant ses conclusions sur la valeur révisée de l'immeuble.

Si aucune entente n'est conclue avec l'évaluateur, vous pouvez déposer un recours auprès de la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (TAQ). Ce recours doit être exercé dans les 60 jours suivant la réception de la réponse écrite de l'évaluateur.

Important : Le montant des taxes à payer ne constitue pas un motif valable pour demander une modification au rôle.



COMPRENDRE L'ÉVALUATION DE VOTRE PROPRIÉTÉ





L'évaluation de votre propriété

Conformément à la Loi sur la fiscalité municipale, la MRC de La Mitis a mandaté la firme **Évimbec Itée** pour élaborer et mettre à jour le rôle d'évaluation foncière des municipalités de la MRC. Ce processus est réalisé en respectant les règlements et normes établis par le gouvernement du Québec.

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 la construction

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, entre autres, la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle.

Qu'est-ce que la valeur réelle?

La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :

1. Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;
2. Le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier. (Extrait de la *Loi sur la fiscalité municipale*, article 43)

La date de référence au marché est le 1^{er} juillet 2023, soit 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle triennal d'évaluation 2025-2026-2027.

Cette valeur, inscrite au rôle d'évaluation foncière, constitue entre autre, la base de calcul pour les taxes municipales et scolaires.

Comment détermine-t-on la valeur réelle?

La valeur réelle d'un immeuble est établie à partir de l'analyse des prix de vente des propriétés vendues à l'intérieur d'une période ciblée afin de respecter la date de référence au marché établie par la loi.

Pour un **immeuble résidentiel** unifamilial, les techniciens et évaluateurs utilisent deux méthodes reconnues : la méthode du coût et la méthode de comparaison.

- **Méthode du coût** : elle consiste à estimer la valeur des constructions (bâtiments et améliorations du terrain), à laquelle s'ajoute la valeur du terrain calculée à l'aide d'autres méthodes.
- **Méthode de comparaison** : elle 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 vente de propriétés similaires récemment vendues.

Pour les propriétés générant des revenus de location ou abritant des activités économiques, en complément des deux méthodes précédentes, on utilise généralement la méthode du revenu. Cette méthode permet d'évaluer la valeur d'un immeuble en fonction de sa capacité à générer des revenus nets, tant actuels que futurs.

À quelle date la valeur est-elle déterminée?

Le rôle d'évaluation foncière est déposé à la MRC tous les trois ans, ce qui explique l'appellation **rôle triennal**.

Les valeurs inscrites dans le rôle sont calculées en fonction des conditions du marché immobilier en vigueur au 1^{er} juillet de l'année précédant son dépôt. Ces valeurs demeurent valides pour toute la durée du rôle triennal sauf en cas de modifications apportées à votre unité d'évaluation en tenue à jour selon les conditions prévues à l'article 174 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Cette année, les rôles d'évaluation foncière 2025 - 2026 - 2027 des municipalités concernées ont été déposés à la fin du mois d'octobre. Les valeurs qu'il contient reflètent les conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2023.

