

## **L'évaluation de votre propriété**

### **Un nouveau rôle d'évaluation a été déposé le 15 septembre dernier**

Le rôle sert principalement à indiquer la valeur des immeubles aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire. Il sera en vigueur pour les trois prochains exercices financiers municipaux. Nous tentons de vous expliquer avec le présent document, comment le nouveau rôle peut avoir un impact réel sur votre compte de taxes et quels sont les mécanismes à votre disposition pour apporter des correctifs le cas échéant.

### **Le rôle d'évaluation et son contenu**

Le rôle d'évaluation foncière est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. En vigueur pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, il sert principalement à indiquer la valeur de ces immeubles aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire.

### **La tenue à jour du rôle d'évaluation**

Le rôle d'évaluation est le reflet du dynamisme d'une municipalité. Les types de modifications que l'on retrouve le plus souvent sont:

- les mutations immobilières (les contrats de vente);
- les subdivisions de lots;
- les changements d'adresse;
- les permis de construction;
- l'inscription et la mise à jour du fichier des ventes;
- la correction de la matrice graphique.

### **Le maintien de l'inventaire**

Le maintien de l'inventaire consiste à visiter les propriétés dont la dernière visite remonte à plusieurs années, mais pas plus de neuf ans. Dans la pratique, l'organisme municipal responsable de l'évaluation fait effectuer par son évaluateur, les travaux de maintien d'inventaire, selon le calendrier qui lui convient, sans toutefois excéder les prescriptions réglementaires ou législatives. Dans la MRC Memphrémagog, le maintien d'inventaire se fait aux six ans.

### **Le calcul de la valeur**

Suite à la visite d'une propriété, l'évaluateur effectue toujours un nouveau calcul de la valeur, avant de décider si les améliorations apportées au bâtiment auront pour effet de modifier sa valeur au rôle d'évaluation. Il est possible que des modifications, parfois même importantes, n'aient pas d'effet sur la valeur. Par exemple, des corrections effectuées sur un bâtiment récemment construit.

Autre point à considérer lors de l'estimation de la valeur : l'évaluateur municipal (MRC) doit s'assurer de cette valeur selon les conditions du marché au 1er juillet de l'année qui précède le dépôt du rôle, pour Bolton-Est c'est le 1er juillet 2010.

### **Équilibrage du rôle d'évaluation**

La valeur réelle des immeubles a un caractère dynamique dans le temps. Elle est particulièrement sujette au mouvement des forces socio-économiques de tous ordres. Ainsi, un rôle d'évaluation jugé équitable à un moment donné peut présenter des disparités importantes après quelques années. C'est la raison pour laquelle il est essentiel de s'interroger périodiquement sur l'équité des valeurs établies et de procéder, au besoin, aux correctifs visant à rétablir cet équilibre.

Dans cette optique, la *Municipalité de Bolton-Est* a, par résolution en novembre 2010, demandé que son rôle soit équilibré en 2011. Par conséquent, un nouveau rôle a été déposé à la mi-septembre 2011 et servira à l'établissement d'une partie de l'impôt foncier des années 2012, 2013 et 2014. Rappelons que le nouveau rôle est basé sur les valeurs au marché de juillet 2010.

### **Droit de demande de révision**

Advenant votre intention de contester la valeur de votre propriété, il est préférable, avant de déposer une demande formelle, de parler à un évaluateur de la firme Jean-Pierre Cadrin & Ass. Inc. au (819) 843-3635, pour discuter de l'évaluation de votre propriété et valider si des corrections peuvent être apportées. Les deux parties peuvent conclure une entente et ainsi convenir de modifications à apporter au rôle d'évaluation. À défaut d'entente, la loi prévoit le dépôt d'une demande de révision sur le formulaire prescrit auprès de la *MRC Memphrémagog*, 455 rue MacDonald, Magog, J1X 1M2.

Si, après cette première démarche, la valeur de votre propriété vous semble toujours inexacte, il est possible de déposer un recours devant le *Tribunal administratif du Québec*. Pour les étapes à suivre, vérifiez auprès de l'évaluateur.

### **Date limite pour une demande de révision:**

Le 30 avril 2012 est la date butoir pour le rôle des années 2012-2013-2014. Il ne sera plus possible, après cette date, de demander une révision avant trois ans, sauf pour la valeur portée graduellement au rôle pour de nouvelles constructions, des ajouts ou des corrections.

### **Frais pour les demandes de révision:**

- 40\$ pour une valeur inférieure à 100 000 \$;
- 60\$ pour une valeur entre 100 000\$ et 250 000 \$;
- 75\$ pour une valeur entre 250 000\$ et 500 000 \$;
- 150\$ pour une valeur entre 500 000\$ et 1 000 000 \$;
- 300\$ pour une valeur entre 1 000 000\$ et 2 000 000 \$;