

## VOS ACTIVITÉS INDUSTRIELLES PERMETTRAIENT-ELLES UNE RÉDUCTION DE VOTRE ÉVALUATION FONCIÈRE?

MATHIEU QUENNEVILLE et SOPHIE PRÉSENT

VOICI VENU LE TEMPS DE L'ANNÉE OÙ LES MUNICIPALITÉS FONT PARVENIR AUX CITOYENS LEUR COMPTE DE TAXES. DANS CERTAINS CAS, CELUI-CI PEUT CAUSER UNE FORT MAUVAISE SURPRISE. POUR LES CITOYENS HABITANT LES MUNICIPALITÉS DONT LE RÔLE D'ÉVALUATION CONCERNE LES ANNÉES DE 2010 À 2012, C'EST MAINTENANT L'OCCASION DE PROCÉDER À CERTAINES VÉRIFICATIONS. EST-CE QUE L'ÉVALUATION DE L'IMMEUBLE REFLÈTE UNE VALEUR QUI PARAÎT ADÉQUATE? LES PARTIES DE L'IMMEUBLE QUI PEUVENT ÊTRE EXEMPTÉES DE TOUTE TAXE FONCIÈRE ET SCOLAIRE L'ONT-ELLES ÉTÉ?

L'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>1</sup> (ci-après « LFM ») prévoit notamment des exemptions relatives aux machines, aux appareils et à leurs accessoires utilisés ou destinés à des fins de production industrielle.

Jusqu'à l'arrêt de la Cour suprême prononcé en 1993 dans l'affaire *Ciment Québec Inc.*<sup>2</sup>, les tribunaux ont toujours considéré que cette disposition législative ne s'appliquait qu'aux objets mobiliers placés à perpétuelle demeure et non aux constructions. Or, dans cet arrêt, la Cour suprême a décidé que l'article 65 LFM s'appliquait également aux bâtiments au sens du *Code civil du Québec*.

En réaction à cette décision et afin de préciser ce qui doit être exempté de taxes foncières et scolaires, le législateur du Québec a modifié l'article 65 LFM de telle sorte que les constructions destinées à abriter ou à loger des personnes, des animaux ou des choses de même que les bases de béton continuaient à être évaluées et portées au rôle.

L'article 65 LFM a également été amendé afin de prévoir que les systèmes mécaniques ou électriques d'une construction soient également exclus du rôle s'ils servent ou sont destinés principalement aux fins de la production industrielle. On entend généralement par « production industrielle » la transformation de biens pour qu'ils soient commercialisables.

Inutile de mentionner que dans l'évaluation d'un immeuble, les composantes électriques et mécaniques représentent un pourcentage considérable de la valeur totale. Ainsi, l'exclusion de cette valeur aux fins d'établissement de la base d'imposition foncière a des répercussions économiques non négligeables pour les entreprises de production industrielle. Tout bâtiment a besoin d'un minimum de système mécanique et électrique pour être fonctionnel. Puisque dans la majorité des évaluations d'immeubles à vocation industrielle, l'évaluation est faite suivant la technique du coût en se servant du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*, les taux contenus dans ce manuel ne comportent que des minimums requis en système électrique et mécanique pour rendre le

bâtiment complet ou, si l'on préfère, ces taux n'incluent pas la portion des systèmes nécessaire aux fins de production industrielle. Un débat s'est donc présenté devant les tribunaux.

D'une part, les municipalités soutenaient que l'on devait garder au rôle d'évaluation les coûts des systèmes mécaniques et électriques, tels que calculés en vertu du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*. Selon elles, ces systèmes ne comportaient aucune composante nécessaire aux fins de production industrielle. L'industrie prétendait, quant à elle, que la rédaction de l'article 65 LFM est claire et que le législateur y a prévu l'exclusion complète des systèmes mécaniques et électriques lorsqu'ils étaient utilisés ou destinés principalement à des fins de production industrielle.

<sup>1</sup> *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q. c. F-2.1.

<sup>2</sup> *Saint-Basile, Village Sud (Corporation municipale de) c. Ciment Québec Inc.*, [1993] 2 R.C.S. 823.

En première instance, dans l'affaire *IBM Canada Ltée c. Bromont (Ville de)*<sup>3</sup>, le Tribunal administratif du Québec a retenu les prétentions de la municipalité et a conservé au rôle les valeurs des systèmes mécaniques électriques, telles que calculées en vertu du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*. Toutefois, en appel, la décision fut cassée et la Cour du Québec a conclu qu'en vertu de l'article 65 LFM, les systèmes électriques et mécaniques du complexe n'avaient pas à être portés au rôle d'évaluation<sup>4</sup>.

Dans l'affaire *Boehringer Ingelheim (Canada) Itée c. Laval (Ville de)*<sup>5</sup>, le Tribunal administratif du Québec avait aussi retenu les prétentions de la municipalité. Par contre, en appel<sup>6</sup>, la Cour du Québec décida que les activités de *Boehringer* constituaient de la recherche et non pas de la production industrielle. Ainsi, la décision d'exclure ou non une partie du système mécanique électrique ne tenait plus. En effet, la démonstration d'une production industrielle constituant un critère essentiel, l'absence de preuve d'une telle production empêche de profiter de l'exemption de l'article 65 LFM. Soulignons que cette décision fait présentement l'objet d'une demande de révision devant la Cour supérieure.

Par ailleurs, dans l'affaire *Imperial Tobacco c. Ville de Montréal*<sup>7</sup>, la Cour du Québec décida que l'article 65 LFM est clair et que dès qu'un système sert ou est destiné principalement aux fins de production industrielle, il doit être totalement exclu du calcul de la valeur de l'immeuble. Cette décision fut infirmée à la suite d'une demande de révision judiciaire par la Cour supérieure<sup>8</sup>, mais pour un motif qui n'influa pas sur la décision du Tribunal administratif du Québec relativement à cet aspect.

Finalement, dans l'affaire *Laval (Ville de) c. Multi-Markes inc.*<sup>9</sup>, le Tribunal administratif du Québec confirma la thèse de l'industrie selon laquelle dès qu'un système mécanique ou électrique sert principalement à des fins

de production industrielle, tout le système doit être exclu du rôle d'évaluation foncière. Cette décision fut confirmée en appel par la Cour du Québec<sup>10</sup>. Depuis lors, il semble que la jurisprudence soit fixée et qu'il y ait bel et bien exclusion du rôle de tout système mécanique ou électrique dès qu'il sert ou qu'il est destiné à des fins de production industrielle.

Évidemment, cette prise de position des tribunaux ne solutionne pas tous les problèmes. La notion de production industrielle n'est pas encore cernée avec précision. Les critères qui doivent guider l'évaluateur municipal pour déterminer si un système sert ou est destiné principalement à des fins de production industrielle ne sont pas tous établis. D'ailleurs, comme l'a rappelé la Cour du Québec dans *Laval (Ville de) c. Multi-Markes*<sup>11</sup>, chaque cas demeure un cas d'espèce.

À la lumière de ces éléments, il est important de souligner que toute entreprise qui transforme un bien dans un processus pouvant se qualifier de production industrielle a grandement avantage à consulter un professionnel afin de vérifier l'opportunité de réduire le fardeau d'impôt foncier rattaché aux immeubles où s'effectue cette transformation, et ce, qu'elle soit propriétaire ou locataire.

Rappelons que la date limite pour contester une inscription au rôle d'évaluation foncière d'un immeuble pour le rôle triennal 2010 à 2012 est le 30 avril 2010, sous peine de déchéance de ce droit.

#### MATHIEU QUENNEVILLE

514 877-3087

[mquenneville@lavery.ca](mailto:mquenneville@lavery.ca)

#### SOPHIE PRÉGENT

514 877-2948

[spregent@lavery.ca](mailto:spregent@lavery.ca)

<sup>3</sup> *IBM Canada Ltée c. Bromont (Ville de)*, 2007 QCTAQ 05593.

<sup>4</sup> *IBM Canada Ltée c. Bromont (Ville de)*, 12 janvier 2010, n° 455-80-000103-075, C.Q.

<sup>5</sup> *Boehringer Ingelheim (Canada) Itée c. Laval (Ville de)*, 2007 QCTAQ 12310.

<sup>6</sup> *Laval (Ville de) c. Boehringer Ingelheim (Canada) Itée*, J.E. 2009-777 (C.Q.).

<sup>7</sup> *Imperial Tobacco Canada Itée c. Montréal (Ville de)*, J.E. 2005-794 (C.Q.).

<sup>8</sup> *Montréal (Ville de) c. Cour du Québec*, J.E. 2009-1612 (C.S.).

<sup>9</sup> *Laval (Ville de) c. Multi-Markes inc.*, 2007 QCTAQ 0873.

<sup>10</sup> *Laval (Ville de) c. Multi-Markes inc.*, J.E. 2009-1113 (C.Q.).

<sup>11</sup> *Ibid.*

#### VOUS POUVEZ COMMUNIQUER AVEC LES MEMBRES SUIVANTS DU GROUPE AFFAIRES MUNICIPALES POUR TOUTE QUESTION RELATIVE À CE BULLETIN

LUC VILLIARD 450 978-8105 [lvilliard@lavery.ca](mailto:lvilliard@lavery.ca)  
 DANIEL BOUCHARD 418 266-3055 [dbouchard@lavery.ca](mailto:dbouchard@lavery.ca)  
 HÉLÈNE GAUVIN 418 266-3053 [hgauvin@lavery.ca](mailto:hgauvin@lavery.ca)  
 SOPHIE PRÉGENT 514 877-2948 [spregent@lavery.ca](mailto:spregent@lavery.ca)  
 MATHIEU QUENNEVILLE 514 877-3087 [mquenneville@lavery.ca](mailto:mquenneville@lavery.ca)

**ABONNEMENT** VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉSABONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET [lavery.ca](http://lavery.ca) OU EN COMMUNIQUANT AVEC CAROLE GENEST AU 514 877-3071.

► [lavery.ca](http://lavery.ca)

© Tous droits réservés 2010 ► LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. ► AVOCATS

Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit.

Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.

MONTRÉAL QUÉBEC LAVAL OTTAWA