AVIS D'ÉVALUATION

Municipalité de : **Saint-Jacques-la-Rochelle**
Rôle en vigueur pour les exercices financiers : **2022-2023-2024**
Organisme municipal responsable de l'évaluation ayant dressé le rôle : **MRC de la Seigneurie**

Lors du premier des exercices pour lesquels est fait le rôle d'évaluation foncière d'une municipalité, un avis d'évaluation est expédié à toute personne au nom de laquelle est inscrite une unité d'évaluation conformément à la Loi sur la fiscalité municipale.
Cet avis vise à :

- vous informer des principaux renseignements inscrits au rôle d'évaluation relativement à votre propriété;
- vous renseigner des modalités applicables si vous désirez faire corriger une omission ou une inexactitude apparaissant au rôle d'évaluation;
- vous indiquer la valeur uniformisée de votre propriété. C'est sur la base de cette valeur que vous devez déterminer si l'évaluation de votre propriété est juste et raisonnable.

Pour demander une révision

Date limite	Montant à joindre	Référence au règlement
2022-04-30	**200 $**	**02-659**

Adresse de l'endroit où l'on peut se procurer une formule de demande de révision et où elle peut être remise

Municipalité régionale de comté de la Seigneurie
Service de l'évaluation
4800 rue de la Gare, Saint-Jacques-la-Rochelle (QC) G1S 1Y2
www.mrcdelaseigneurie/evaluationfonciere.qc.ca

Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	**1143, Chemin du Lac**
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	**8542316, 8542317, 8542318 et autres**
Numéro matricule :	**2354-43-0893**
Utilisation prédominante :	**Agriculture**

Propriétaire

Nom :	**Alain Desrochers** **Élise Boutin**
Adresse postale :	**1143, chemin du Lac, Saint-Jacques-la-Rochelle G2L 2L9**

Cet avis s'adresse au destinataire identifié ci-dessus ainsi qu'à toute autre personne inscrite comme propriétaire au rôle d'évaluation.

Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Superficie du terrain :	**623 000 m²**	Nombre de logements :	**1**
Zonage agricole :	**En entier**	Nombre de locaux non résidentiels :	**0**
Exploitation agricole enregistrée :	**Oui**	Nombre de chambres locatives :	**0**
Superficie à vocation forestière enregistrée :	**Oui**		

Exploitation agricole enregistrée (EAE)

Superficie zonée EAE :	**618 000 m²**	Valeur du terrain (EAE et zoné agricole) :	**1 912 000 $**
Superficie totale EAE :	**618 000 m²**	Valeur du bâtiment (EAE et zoné agricole) :	**184 000 $**
Superficie visée par une imposition maximale :	**520 500 m²**		

Superficie à vocation forestière enregistrée (SVFE)

Superficie totale :	**97 500 m²**	Superficie en zone agricole :	**97 500 m²**

Valeurs au rôle d'évaluation

Valeur du terrain	**1 927 000 $**	Date de référence au marché considérée pour l'inscription des valeurs au rôle :	**2020-07-01**
Valeur du bâtiment :	**359 000 $**		
Valeur de l'immeuble :	**2 286 000 $**	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	**1 912 700 $**

Valeur uniformisée

Date de référence au marché aux fins de l'établissement de la valeur uniformisée :	**2020-07-01**	Valeur uniformisée de l'immeuble à la date de référence au marché : (valeur de l'immeuble x facteur comparatif du rôle)	**2 331 720 $**
Proportion médiane de la valeur foncière réelle :	**98 %**		
Facteur comparatif du rôle	**1,02**		

Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : **Agricole, forestière et résiduelle**

Valeur imposable de l'immeuble :	**2 286 000 $**	Valeur non imposable de l'immeuble :	**0 $**

Répartition des valeurs		Source législative		
Imposabilité	Montant	Nom de la loi	Article	Alinéa
Terrain imposable	15 000 $			
Terrain imposable de l'EAE situé dans une zone agricole	1 670 805 $	Loi sur le MAPA	36.0.1	1
Terrain imposable de l'EAE exempt de toute taxe imposée sur l'ensemble du territoire	35 195 $	Loi sur la fiscalité municipale	231.3.1	1
Terrain imposable de l'EAE à vocation forestière ou en friche	206 000 $	Loi sur la fiscalité municipale	231.3.1	2
Bâtiment imposable	175 000 $			
Bâtiment imposable de l'EAE situé dans une zone agricole	184 000 $	Loi sur le MAPA	36.0.1	1
Immeuble imposable	190 000 $			
Immeuble imposable de l'EAE situé dans une zone agricole (cat. imm. agricoles)	1 854 805 $	Loi sur le MAPA	36.0.10	1a
Immeuble imposable de l'EAE situé dans une zone agricole (cat. imm. forestiers)	206 000 $	Loi sur le MAPA	36.0.10	1f
Immeuble imposable de l'EAE exempt de toute taxe imposée sur l'ensemble du territoire	35 195 $	Loi sur le MAPA	36.0.10	1

Répartition fiscale de la valeur d'une EAE aux fins scolaires		Source législative		
Imposabilité	Montant	Nom de la loi	Article	Alinéa
Terrain imposable	15 000 $			
Terrain non imposable de l'EAE	1 888 825 $	Loi sur la fiscalité municipale	231.3	1
Terrain imposable de l'EAE situé dans une zone agricole	23 175 $	Loi sur le MAPA	36.0.1	1
Bâtiment imposable	359 000 $			
Valeur totale imposable d'une EAE aux fins scolaires	397 175 $			
Immeuble non imposable	1 888 825 $			

Renseignements relatifs à votre droit de demander une révision administrative à l'égard du rôle d'évaluation foncière

La Loi sur la fiscalité municipale (articles 124 à 138.4) prévoit une révision administrative relative à toute inscription figurant au rôle d'évaluation foncière lorsqu'une demande de révision a été déposée. Cette révision est prévue, afin que des erreurs ou des omissions qui auraient échappé à l'évaluateur de l'organisme municipal responsable de l'évaluation concerné, puissent être corrigées.

L'évaluateur saisi d'une demande de révision recevable (voir à ce sujet la section « Procédure à suivre ») doit vérifier le bien-fondé de la contestation. Selon la nature et la précision des motifs invoqués dans cette demande, l'évaluateur peut procéder à la révision par les moyens qu'il juge appropriés. Lors de cet exercice, il peut notamment :

1. vérifier les différents paramètres de calcul qui ont mené à l'établissement de la valeur;
2. rencontrer le demandeur ou visiter l'immeuble concerné.

Personne pouvant formuler une demande de révision

Toute personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière relative à une unité d'évaluation dont elle-même ou une autre personne est propriétaire, peut déposer une demande de révision à ce sujet auprès de la MRC de la Seigneurie.

Une personne tenue de payer une taxe ou une compensation à la municipalité locale ou, selon le cas, au centre de services scolaire ou à la commission scolaire qui utilise le rôle d'évaluation foncière est réputée avoir l'intérêt requis pour formuler une telle demande.

Droit au dépôt d'une demande de révision et délai à respecter

- À la première année d'application du rôle d'évaluation, vous pouvez contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription à ce rôle relative à l'unité d'évaluation visée par le présent avis, en déposant une demande de révision.
- Pour être recevable, une demande de révision doit être déposée **avant le 1er mai de la première année** d'application du rôle. Par contre, si le présent avis vous a été expédié après le dernier jour de février de cette même année, vous pouvez déposer votre demande dans les 60 jours suivant cette expédition (120 jours s'il s'agit d'une unité évaluée à 3 000 000 $ ou plus et que le rôle déposé n'est pas diffusé, depuis une date comprise dans les 60 jours qui suivent son dépôt, sur le site Internet de la municipalité).
- Vous pouvez également, ainsi que toute autre personne qui a un intérêt à le faire, déposer une demande de révision lorsque l'évaluateur n'a pas modifié le rôle alors qu'un évènement l'oblige à le faire en vertu de la Loi. Auquel cas, la demande de révision doit être déposée avant la fin de l'exercice financier qui suit celui au cours duquel est survenu l'évènement justifiant la modification.

Procédure à suivre

Pour demander une révision, vous devez :

- Remplir la formule intitulée « Demande de révision à l'égard du rôle d'évaluation foncière » que vous pouvez vous procurer à l'endroit mentionné sur l'avis d'évaluation;
- Remettre la formule dûment remplie à l'endroit mentionné sur l'avis d'évaluation ou l'y envoyer par poste recommandée, et ce, avant la date limite;
- Joindre à la formule la somme apparaissant à l'avis d'évaluation, le cas échéant.

Autres renseignements pertinents

- Le personnel en fonction à l'endroit où doit être déposée une demande de révision a le devoir de vous prêter assistance, si vous le demandez, pour remplir la formule.
- L'évaluateur est tenu de vérifier le bien-fondé de toute demande de révision soumise et d'adresser une réponse écrite au demandeur. L'évaluateur peut proposer une ou des modifications qu'il apporterait au rôle, auquel cas vous disposez de 30 jours suivant l'expédition de la réponse pour l'accepter. Il peut cependant indiquer qu'il n'a aucune modification à proposer.
- L'évaluateur est tenu de répondre à la demande de révision avant le 1er septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle. Cette échéance peut toutefois être reportée jusqu'au 1er avril suivant, il est donc préférable de s'informer auprès de la MRC de la Seigneurie pour s'assurer du délai applicable.
- 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.

Définitions

Rôle d'évaluation foncière : document public qui regroupe des renseignements prescrits par la loi sur chacun des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité.

Unité d'évaluation : plus grand ensemble possible d'immeubles qui : appartiennent à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires par indivis; sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique; sont utilisés à une même fin prédominante; et qui ne peuvent normalement et à court terme être cédés que globalement et non par parties.

Date de référence au marché : date à laquelle les conditions du marché immobilier ont été considérées pour établir les valeurs inscrites au rôle relativement à l'unité d'évaluation.

Proportion médiane : indicateur statistique utilisé pour exprimer, en pourcentage, la proportion dans laquelle les valeurs inscrites à un rôle d'évaluation foncière représentent la valeur réelle des immeubles d'une municipalité, à une date donnée.

Facteur comparatif : facteur utilisé pour ramener une valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière à la valeur uniformisée. Il est l'inverse de la proportion médiane.

Valeur uniformisée : valeur représentant la valeur réelle d'une unité d'évaluation, soit son prix de vente le plus probable, à une date donnée. Elle résulte de la multiplication de la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation par le facteur comparatif de ce rôle (valeur de l'immeuble x facteur comparatif)