

LES COÛTS DE RÉHABILITATION DES SOLS D'UN TERRAIN NE DOIVENT PAS ÊTRE DÉDUITS DE LA VALEUR DE CELUI-CI AUX FINS DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE LORSQUE CERTAINES CONDITIONS SONT RÉUNIES, COMME L'A RÉCEMMENT RAPPELÉ LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Publié le 28 novembre, 2022

Catégories: [Perspectives](#), [Publications](#)

Les coûts de réhabilitation des sols d'un terrain ne doivent pas être déduits de la valeur de celui-ci aux fins de l'évaluation foncière lorsque certaines conditions sont réunies, comme l'a récemment rappelé le Tribunal administratif du Québec^[1].

L'immeuble dans cette affaire est un complexe industriel du secteur sidérurgique exploité depuis plus d'un siècle et situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest à Montréal. Le propriétaire a contesté l'évaluation foncière déterminée par la Ville de Montréal. Bien que les arguments du propriétaire soulevaient plusieurs questions, le présent article n'abordera que celles relatives à l'état environnemental du terrain et son impact sur l'évaluation de la propriété en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

La détermination de la valeur d'une propriété dans ce contexte débute par la qualification de l'utilisation la meilleure et la plus profitable (UMEPP). Comme le rappelle le tribunal, citant une de ses décisions « [i]l s'agit du principe de base de la valeur, définie comme l'utilisation raisonnable, probable et légale d'une unité d'évaluation, qui se révèle possible sous le plan physique, étayée de façon appropriée, réalisable sur le plan financier et qui confère à l'unité d'évaluation sa valeur la plus élevée. »

Le tribunal rappelle également certains principes applicables lorsqu'il y a présence de contamination environnementale tirés d'une affaire dont les conclusions ont été confirmées par la Cour d'appel^[2] :

1. La contamination d'un terrain ne peut avoir d'incidence sur sa valeur réelle qu'à partir du moment où cette contamination est connue par le propriétaire;
2. La considération de l'obligation éventuelle de décontaminer un terrain n'entre en ligne de compte qu'à compter du jour où l'on cesse d'en faire une utilisation normale;

3. Le coût de décontamination d'un terrain n'affecte sa valeur marchande que dans la perspective où ce coût n'est pas encore encouru au moment de l'évaluation.

Le tribunal conclut que l'UMEPP applicable à l'immeuble visé par la contestation est celui qui prévaut depuis que l'usine est en opération, soit industriel. En effet, l'utilisation de l'immeuble est conforme à la réglementation municipale et les activités actuelles vont probablement se poursuivre à court et moyen termes. Par ailleurs, il n'existe aucune obligation légale pour le propriétaire ou tout acheteur potentiel de décontaminer le site pendant qu'il est en exploitation courante.

Les coûts de réhabilitation du terrain ne doivent donc pas être retranchés de la valeur de l'immeuble même s'il est probable que le propriétaire doit, en vertu du régime environnemental provincial^[3], décontaminer son terrain, en tout ou en partie, lorsqu'il cessera ses opérations. La situation aurait été différente, par exemple, si le propriétaire, ayant cessé ses opérations industrielles, tentait de vendre le complexe et que le zonage permettait un développement à des fins résidentielles. Dans un tel cas, les coûts de décontamination afin d'arriver à un niveau convenable pour réaliser le projet résidentiel auraient été considérés.

À titre d'analogie, en matière d'expropriation, la jurisprudence a établi que lorsqu'un exproprié pouvait légalement, au moment de l'expropriation, poursuivre l'utilisation de son immeuble sans être tenu de décontaminer celui-ci, les coûts de décontamination ne devaient pas être déduits de l'indemnité à laquelle l'exproprié a droit.

[1] *ArcelorMittal Produits longs Canada c. Ville de Montréal*, 2022 QCTAQ 08173.

[2] *Montréal-Est (Ville de) c. Texaco Canada Inc.*, 2001 CanLII 12425 (QC CA).

[3] *Loi sur la qualité de l'environnement et Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*.

par [Martin Thiboutot](#)

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt obtenir des conseils juridiques précis.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l. 2022