

AVIS D'ÉVALUATION

Municipalité de : **Saint-Jacques-la-Rochelle**
Rôle en vigueur pour les exercices financiers : **2026-2027-2028**
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
2026-04-30	60 \$	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 :	52, 1 ^{ère} avenue Est
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	6432605
Numéro matricule :	7687-39-4824
Utilisation prédominante :	Logement

Propriétaire

Nom :	Anne-Marie Blouin
Adresse postale :	C.P. 107 SUCC. Dumarcheur, Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3
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 :	663,80 m ²	Nombre de logements :	1
Zonage agricole :	Non	Nombre de locaux non résidentiels :	1
Exploitation agricole enregistrée :	Non	Nombre de chambres locatives :	3
Superficie à vocation forestière enregistrée :	Non		

Valeurs au rôle d'évaluation

Valeur du terrain :	72 400 \$	Date de référence au marché considérée pour l'inscription des valeurs au rôle :	2024-07-01
Valeur du bâtiment :	237 600 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	285 400 \$
Valeur de l'immeuble :	310 000 \$		

Valeur uniformisée

Date de référence au marché aux fins de l'établissement de la valeur uniformisée :	2024-07-01	Valeur uniformisée de l'immeuble à la date de référence au marché :	316 200 \$ \$
Proportion médiane de la valeur foncière réelle :	98 %	(valeur de l'immeuble x facteur comparatif du rôle)	
Facteur comparatif du rôle	1,02		

Répartition fiscale

Secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale :	Nord-Ouest		
Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	non résidentielle classe 4		
Sous-catégorie non résidentielle à laquelle appartient l'unité :	Sous-catégorie « Commerces »		
% applicable aux fins de l'établissement du montant de la taxe :	100 %		
Valeur imposable de l'immeuble :	310 000 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$

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 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 1^{er} 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 événement 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'événement 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 1^{er} septembre suivant l'entrée en vigueur du rôle. Cette échéance peut toutefois être reportée jusqu'au 1^{er} 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)

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX CLASSES

Les unités d'évaluation peuvent être imposées selon un pourcentage des taux à utiliser qui correspond, dans le tableau qui suit, à la classe dans laquelle se situe le pourcentage que représente la valeur « non résidentielle » (n.r.) par rapport à la valeur totale de l'unité.

Tableau des classes d'immeubles non résidentiels (art. 244.32 et 244.53 LFM)				Exemple de détermination de classe			
Classe	% de valeur non résidentielle / valeur totale			% du Taux n.r.	% autre taux		
1A	moins de 0,5 %			0,1 %	99,9 %	- Caractéristique de l'unité d'évaluation	
1B	0,5 %	ou plus et moins de	1 %	0,5 %	99,5 %	Valeur imposable de l'unité	500 000 \$
1C	1 %	ou plus et moins de	2 %	1 %	99 %	Moins : Valeur imposable de la partie autre que « n.r. »	-275 000 \$
2	2 %	ou plus et moins de	4 %	3 %	97 %	Valeur imposable « non résidentielle »	225 000 \$
3	4 %	ou plus et moins de	8 %	6 %	94 %	- Pourcentage de la valeur non résidentielle / valeur totale	
4	8 %	ou plus et moins de	15 %	12 %	88 %	Valeur imposable n.r.	÷
5	15 %	ou plus et moins de	30 %	22 %	78 %	Valeur imposable totale de l'unité	=
6	30 %	ou plus et moins de	50 %	40 %	60 %		% de la valeur imposable n.r.
7	50 %	ou plus et moins de	70 %	60 %	40 %	225 000 \$	÷
8	70 %	ou plus et moins de	95 %	85 %	15 %	500 000 \$	=
9	95 %	ou plus et moins de	100 %	100 %	0 %		45 %
10	100 %	unité entièrement « non résidentielle »		100 %	0 %	- Classe selon le pourcentage de la valeur imposable non résidentielle	
11	100 %	assiette d'une voie ferrée située dans une cour visée à l'alinéa 2 de l'article 244.51 de la LFM		100 %	0 %	Au tableau des classes d'immeubles non résidentiels, le pourcentage de 45 % de la valeur imposable non résidentielle correspond à la classe 6, puisque ce pourcentage se situe à 30 % ou plus et à moins de 50 %.	
12	100 %	CHSLD visé à l'article 244.52 de la LFM		20 %	80 %		
13	100 %	assiette d'une voie ferrée située dans une cour visée à l'alinéa 1 de l'article 244.51 de la LFM (CFIL chemin de fer d'intérêt local)		40 %	60 %		