



DOCUMENT MODÈLE POUR
UNE DEMANDE D'EXAMEN
D'UNE ÉVALUATION ET DE
DÉTERMINATION DE LA JVM

JUSTE VALEUR MARCHANDE (JVM)

SOMMAIRE

Administré par Environnement Canada, le Programme des dons écologiques encourage les propriétaires de terres privées à assurer la conservation de leurs terres écosensibles pour les générations futures en faisant don de leur propriété ou d'un intérêt foncier partiel (par exemple, une servitude), à un organisme bénéficiaire.

Au cours du processus, Environnement Canada (EC) doit procéder à l'évaluation et la détermination de la juste valeur marchande (JVM) du terrain voué au don écologique. Le donateur transmet donc sa demande d'examen à EC.

Ce document propose un exemple de demande d'examen d'une évaluation et de détermination de la JVM.

JUSTE VALEUR MARCHANDE (JVM) :

Document modèle pour une demande d'examen d'une évaluation et de détermination de la JVM.

Produit par le Réseau de milieux naturels protégés

Rédaction : Conservation de la Nature Canada

Édition août 2020



Représentant provincial, le Réseau de milieux naturels protégés regroupe des gens qui ont à cœur la conservation du patrimoine naturel à travers le Québec. Fondé il y a plus de 25 ans, ce réseau rallie la majorité des acteurs de la conservation en terres privées au Québec. L'association est constituée à des fins de bienfaisance et elle vise promouvoir le mouvement de la conservation de milieux naturels au bénéfice de la collectivité. Ce réseau protège plus de 64 000 hectares à travers le Québec et regroupe plus de 300 experts de la conservation.



Chef de file en conservation de terres privées au Canada et organisme sans but lucratif, Conservation de la nature Canada (CNC) œuvre à la protection de nos milieux naturels les plus précieux et des espèces qu'ils abritent. Depuis 1962, CNC et ses partenaires ont contribué à la protection de 48 000 hectares au Québec, soit une superficie équivalente à l'île de Montréal.

TABLE DES MATIÈRES

1	EXEMPLE DE DEMANDE D'EXAMEN D'UNE ÉVALUATION ET DE DÉTERMINATION DE LA JVM À EC.....	1
	ANNEXE 1 EXEMPLE D'UN AVIS PRÉLIMINAIRE DE LA JVM	II
	ANNEXE 2 EXEMPLE DE DÉCLARATION DE LA JVM PAR EC.....	III

1 EXEMPLE DE DEMANDE D'EXAMEN D'UNE ÉVALUATION ET DE DÉTERMINATION DE LA JVM À EC

Montréal, le 2 août 2013

Monsieur Luc Robillard, biologiste
Coordonnateur, Programme des dons écologiques
Service canadien de la faune
Environnement Canada, région du Québec
Gouvernement du Canada
801-1550, avenue d'Estimauville
Québec QC G1J 0C3

Objet : Demande d'examen d'une évaluation et de détermination de la juste valeur marchande d'un don écologique – propriété située à pointe Saint-Pierre, en Gaspésie

Monsieur,

Nous vous soumettons, par la présente, une demande d'examen d'une évaluation et de détermination de la juste valeur marchande concernant une propriété sise sur la pointe Saint-Pierre, en Gaspésie (la «Propriété»). Sa propriétaire actuelle a l'intention de faire le don de la Propriété à la Société canadienne pour la conservation de la nature, dans le cadre du Programme des dons écologiques.

En appui à cette demande, vous trouverez les documents ci-joints :

- 1- le formulaire d'Environnement Canada dûment rempli et signé par le donateur;
- 2- l'avis d'intention d'émettre un Visa fiscal du Ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs;
- 3- le document de présentation du projet contenant la description écologique et l'utilisation future de la Propriété;
- 4- le rapport d'évaluation concernant la Propriété, sur plus grande étendue, et ses annexes en trois copies signées;
- 5- une lettre addenda au rapport d'évaluation concernant une correction de la valeur de la Propriété en trois copies signées;
- 6- une lettre précisant la valeur spécifique de la Propriété en trois copies signées;
- 7- une lettre de Déclaration d'attestation de l'évaluateur à l'intention d'Environnement Canada en trois copies signées.

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée, au (418) 368-5215.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la réalisation de ce projet, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Camille Bolduc, chargée de projets Gaspésie-Les-Îles
p.j. : documents mentionnés aux présentes

ANNEXE 1

Exemple d'un avis préliminaire de la JVM

Granby, le 18 décembre 2007

Corridor Appalachien
A/S Mme
277 Chemin Knowlton
Lac Brome, Québec

Re: Dossier

Mme

Pour faire suite à la demande d'évaluation pour fins de don écologique sur la propriété ci-haut, nous avons analysé le marché des terrains vacants dans la région de Sutton.

L'évaluation que nous devons déterminer doit être calculée sur 2 parties de terrain soit : une partie de 1.6 acres (partie # 1 sur le plan d'arpentage) qui fera l'objet d'un don et d'une partie de 5 acres sur laquelle il y aura une servitude de conservation sur 4 acres et 1 acre à usage résidentiel.

Parmi toutes les propriétés vendues, nous avons retenu 10 ventes de terrains qui se sont transigées en 2007. La superficie de ces terrains vendus se situe entre 4.3 acres et 12.25 acres. Le taux moyen observé par ces ventes est de 13 169 \$ l'acre. Nous devons ajuster les résultats obtenus afin de les rendre comparables à notre sujet.

Suite à l'ajustement des taux observés par les ventes, nous estimons que la valeur du terrain de 5 acres serait de 14 875 \$ l'acre. La propriété ne subirait pas de perte de valeur suite à la servitude de conservation à y être grevée.

Pour ce qui est du terrain de 1.6 acres devant faire l'objet d'un don écologique, nous devons considérer cette partie de terrain comme terrain excédentaire à un terrain conforme aux normes municipales de construction dans la municipalité de Sutton; en effet, la superficie de terrain requise pour l'émission d'un permis de construction est de 5 acres. Donc, en ajustant les taux observés par les ventes mais en tenant compte d'une superficie de 6.6 acres, nous obtenons un taux ajusté moyen de 13 000 \$ l'acre. En appliquant ce taux à la superficie de 1.6 acres, nous obtenons une valeur de 20 800 \$ pour cette partie de terrain.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, je vous prie d'accepter, Mme _____, mes salutations les meilleures.

É.A.

PT/kl
P.j. Tableaux des ventes.

ANNEXE 2

Exemple de déclaration de la JVM par EC



Environnement Canada Environnement
Canada Canada

Région du Québec



Service canadien de la faune
801-1550, av. d'Estimauville
Québec (Québec)
G1J 0C3
(418) 649-6591 télécopieur

Madame
Société canadienne pour la conservation de la nature
55, avenue du Mont-Royal Ouest
Montréal, Québec
H2T 2S6

15 janvier 2014
N. Réf. /

**Objet : Déclaration de la juste valeur marchande d'un don écologique – Lot du
cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé**

Madame

Vous trouverez ci-joint une copie de la lettre et de la *Déclaration de la juste valeur marchande* qui ont été envoyées à Madame pour le don écologique d'un titre de propriété.

Votre organisme a donc la possibilité d'émettre un reçu pour don au montant indiqué sur cette *Déclaration*.

Nous tenons à vous remercier encore une fois pour votre participation au Programme des dons écologiques. Vos efforts afin de protéger une propriété qui possède une valeur écologique importante sont appréciés.

Recevez, Madame, mes salutations cordiales.

Luc Robillard
Coordonnateur régional
Programme des dons écologiques
Tél: (418) 649-6136
Courriel: luc.robillard@ec.gc.ca



c.c. Scott Nurse, secrétariat national, Programme des dons écologiques, Environnement Canada

p.j.

www.ec.gc.ca



Environnement
Canada

Environnement
Canada

Région du Québec

Service canadien de la faune
801-1550, av. d'Estimauville
Québec (Québec)
G1J 0C3
(418) 649-6591 télécopieur

Madame

15 janvier 2014
N. Réf./

Percé, Québec
G0C 2X0

Objet : Déclaration de la juste valeur marchande d'un don écologique – Lot du cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé

Madame

Vous trouverez ci-joint la *Déclaration de la juste valeur marchande* pour le don écologique d'un titre de propriété (notre référence _____). Vous avez la possibilité d'obtenir un reçu pour don de la part de votre organisme bénéficiaire, la Société canadienne pour la conservation de la nature.

Cette *Déclaration*, de même que le reçu pour don et le *Visa pour dons de terrains ou de servitudes ayant une valeur écologique* devront être joints aux déclarations de revenus fédérale et provinciale.

Je vous remercie de votre participation au Programme des dons écologiques. Vos efforts afin de protéger une propriété qui possède une valeur écologique importante pour notre patrimoine naturel sont grandement appréciés. Votre don contribue à sauvegarder la biodiversité du Canada et vous pouvez en être fière.

Recevez, Madame _____, mes salutations cordiales.



Luc Robillard
Coordonnateur régional
Programme des dons écologiques
Tél: (418) 649-6136
Courriel: luc.robillard@ec.gc.ca

cc. _____, Société canadienne pour la conservation de la nature
Scott Nurse, secrétariat national, Programme des dons écologiques, Environnement Canada

p.j.



www.ec.gc.ca



**Déclaration de la juste valeur marchande d'un don écologique
en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada**

Donateur(s): Madame

Adresse: Percé, Québec, G0C 2X0

Description légale: Lot _____, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé

Superficie du don: 1,23 hectares acres

Type de don: Terre Servitude Convention

Juste valeur marchande (chiffres): \$ _____
(texte): _____ dollars

La présente valeur a été attestée par le ministre fédéral de l'Environnement comme étant la juste valeur marchande d'un don écologique en vertu du paragraphe 118.1 (10.5) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. La présente valeur a été examinée par des spécialistes accrédités à l'aide des pratiques courantes de l'évaluation foncière.

Attestée au nom du ministre fédéral de l'Environnement:

Signature: _____ **Date:** _____

Nom et titre : _____, Directrice, Service canadien de la faune – région du Québec

Adresse : 801-1550, avenue d'Estimauville, Québec (Québec) G1J 0C3

NOTA : Le ministre de l'Environnement atteste la juste valeur marchande du don écologique. Le ministre de l'Environnement détermine la juste valeur marchande du don écologique. Ni le ministre de l'Environnement, ni Environnement Canada, ni une quelconque autorité de certification n'énonce que le transfert de propriété ou de servitude ou de convention satisfait ou non aux exigences en matière de don en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (ou en vertu de la *Loi sur les impôts* au Québec).

Remarques particulières ou commentaires:

(Pour les résidents qui produisent une déclaration de revenus au Québec)

**Déclaration de la juste valeur marchande d'un don
écologique en vertu de la Loi sur les impôts (Québec)**

Le soussigné, représentant du gouvernement du Québec, accepte que la présente valeur, telle qu'attestée par le ministre fédéral de l'Environnement, représente la juste valeur marchande d'un don écologique en vertu de l'article 752.0.10.3 de la *Loi sur les impôts* du Québec. La présente valeur a été examinée par des spécialistes accrédités à l'aide des pratiques courantes de l'évaluation foncière.

Attestée au nom du ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs:

Signature: _____ **Date:** _____

Nom et titre : _____, Directeur, Direction du patrimoine écologique et des parcs

Adresse : 675, Boul. René-Lévesque Est, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5V7

Lorsque plus d'une Déclaration de la juste valeur marchande a été émise pour le présent don écologique, la Déclaration de la juste valeur marchande la plus récente est jugée pouvoir remplacer toute Déclaration de la juste valeur marchande précédente.