

LE PRIX COURANT

REVUE HEBDOMADAIRE

Du Commerce, de la Finance, de l'Industrie, de la Propriété Foncière et des Assurances

VOL. XIII

MONTREAL, VENDREDI 29 SEPTEMBRE, 1893

No 5

LE PRIX COURANT

A. & H. LIONAIS,
Éditeurs-Propriétaires.

ADMINISTRATION. { Chambre 402, Bâtisse "New
York Life,"
Téléphone No 2517.
Boîte de Poste No 1417.

REDACTION. { 25 rue St-Gabriel.
Téléphone 2602.
Montréal, Canada.

ABONNEMENTS

(Strictement payables d'avance)

Montréal et Banlieue un an	\$2.00
" " " 6 mois	1.00
" " " 3 mois	0.50
Canada et Etats-Unis, un an	1.50
" " " 6 mois	0.75
France et Union Postale un an	fr. 12.50

Adresser toutes communications comme suit :

LE PRIX COURANT,

Montréal, Canada.

LES ÉVALUATIONS MUNICIPALES.

Les cotiseurs sont tenus par la loi et par leur serment d'office, d'évaluer les propriétés immobilières sises dans les limites de la cité à leur *valeur actuelle*. Si toutes les propriétés étaient estimées invariablement à leur valeur actuelle, s'il n'y avait ni surévaluation ni évaluation trop basse, aucun propriétaire n'aurait droit de se plaindre, parce que l'augmentation de la valeur estimée étant universelle et proportionnée, la proportion de revenus civiques de laquelle chaque propriétaire serait chargé resterait la même et le chiffre actuel de la taxe ne devrait augmenter que par suite de l'augmentation des besoins du trésor civique. Ainsi, en prenant la question sur son côté abstrait, l'augmentation de l'évaluation devrait produire une diminution de la quotité de la taxe, étant donné que les ressources du trésor civique doivent rester les mêmes.

Mais si cette augmentation de l'évaluation n'a pas cet effet, c'est que

le conseil de ville juge qu'il a besoin d'augmenter son revenu, c'est donc lui, le conseil, qui est responsable de l'augmentation des taxes sur la propriété foncière.

O'est également le conseil qui sera responsable de l'augmentation de la dette, s'il juge à propos d'emprunter sur la marge que cette augmentation lui donne.

Mais le nouveau système adopté par les évaluateurs, sur les instructions du Comité des Finances, c'est-à-dire l'évaluation à part de la valeur intrinsèque du terrain et des bâtisses et l'addition de ces deux résultats, est-il de nature à donner, sinon toujours, au moins généralement la *valeur actuelle*, la valeur du marché ?

Nous prétendons que non. Et voici pourquoi. Pour les besoins de la discussion, nous admettrons que les cotiseurs sont des experts qui peuvent estimer aussi correctement que possible la valeur d'une bâtisse, ce qui est faire une admission bien libérale.

Nous disons que la propriété bâtie n'a pas, en pratique, la valeur réelle que lui donnerait en théorie l'addition de la valeur du terrain avec celle de la valeur de la construction. Quelquefois elle a une valeur plus grande, mais, en règle générale, elle vaut moins. Dans tous les cas, la valeur du marché dépend de plus d'une circonstance indépendante de ces deux facteurs. Même ce terme : la valeur du marché est sujette à varier, selon qu'il s'agit d'une vente au comptant ou à terme. Dans la vente à terme, l'intérêt et le risque de perte sont calculés dans le prix et doivent en être déduits ; c'est la vente au comptant qui devrait être considérée, seule, comme donnant la *valeur réelle* du marché.

Pour donner un exemple des deux cas mentionnés plus haut, nous prendrons un terrain de quelque étendue sur lequel un spéculateur aura construit un certain nombre de maisons pour vendre. Si ses maisons sont bien construites, dans une bonne localité, il est à peu près certain que le spéculateur en retirera,

en vendant immédiatement plus que la valeur du terrain—au prix qu'il a payé—avec la valeur de la construction qu'il y a faite ; en un mot, qu'il vendra avec bénéfice.

Prenons au contraire une propriété d'une étendue comparative-ment considérable sur laquelle s'élève une bâtisse de construction un peu démodée et située dans une localité commerciale ; cette propriété se vendra, à peu près sûrement, pour la valeur du terrain seul, sans la bâtisse. Nous pourrions citer le cas d'une propriété située au coin des rues St. Laurent et Sherbrooke ; portant le No 797, du cadastre du quartier St. Louis. Cette propriété contenant 12,756 pieds de terrain portait une résidence en pierre de taille et brique, dont la valeur actuelle, intrinsèque, était d'au moins \$5.000 à \$6.000. Elle a été vendue \$25.000 à MM. Wilson et Frost qui ont commencé par démolir la maison et ont construit, à la place, une rangée de magasins. Il est évident, par conséquent, qu'ils n'ont payé que ce qu'ils considéraient comme la valeur du terrain, soit à une fraction près de \$2.00 le pied.

Maintenant, si, en se basant sur cette vente, les cotiseurs évaluent le coin opposé de la rue St. Laurent à \$2.00 le pied et la résidence qui y est construite à sa valeur réelle actuelle, ils auront certainement dépassé la valeur du marché de toute l'estimation de la valeur de la bâtisse.

Chercher par l'établissement de règles arbitraires à rendre plus uniforme l'évaluation des propriétés est donc une utopie. Ce qu'il faut, c'est de laisser aux cotiseurs le libre exercice de leur jugement. Et c'est, surtout, de choisir des cotiseurs compétents, c'est-à-dire bons juges de la valeur des propriétés, terrains et bâtisses, au courant du mouvement de la propriété et des fluctuations du marché.

Nous rappelons à nos abonnés que le prix de l'abonnement est strictement payable d'avance.