



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

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

# 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,

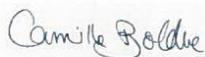
Nous vous soumettons, par la présente, une demande d'examen d'une évaluation et de détermination de la juste valeur marchande concernant une propriété sise sur la pointe Saint-Pierre, en Gaspésie (la «Propriété»). Sa propriétaire actuelle a l'intention de faire le don de la Propriété à la Société canadienne 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](http://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)

Développement durable,  
Environnement,  
Faune et Parcs  
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<sup>e</sup> 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.