



# **EXEMPTION DE TAXES DÉCOULANT D'UNE RECONNAISSANCE ACCORDÉE PAR LA COMMISSION MUNICIPALE**

**Loi sur la fiscalité municipale annotée**

**Denis Michaud et Sylvie Piérard**

**Commission  
municipale**

**Québec** 

## **Note aux lecteurs**

La reproduction des dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale faisant partie du présent texte n'a aucun caractère officiel et n'offre aucune garantie d'exactitude. Toute personne désirant connaître les dispositions de cette loi doit s'en remettre aux textes officiels.

Ce texte n'est pas un « traité de droit ». Il s'agit d'un texte qui vise à donner un éclairage général sur les décisions de la Commission municipale du Québec et les tribunaux supérieurs en matière d'exemption de taxes, selon les dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale. Il n'a aucunement la prétention d'être exhaustif ou de refléter un « juste état du droit »; il doit être utilisé avec circonspection et prudence.

Le texte résulte d'un travail d'analyse portant surtout, mais non exclusivement, sur les décisions rendues par la Commission depuis 2014. Les limites du travail effectué ne signifient pas que les auteurs entendent « désavouer » les décisions antérieures de la Commission, mais qu'un retour exhaustif sur ces décisions aurait requis plus de temps et de ressources, sans nécessairement donner un portrait plus actuel et significatif de l'application de la Loi.

Les commentaires, notes explicatives et résumés de décisions apparaissant dans ce texte sont l'œuvre des auteurs et ne lient aucunement la Commission municipale quant à l'interprétation qui doit être donnée aux dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale. Ils sont le fruit d'une réflexion et donnent des exemples d'application de la Loi. Ces exemples doivent être mis en contexte par une lecture complète des décisions mentionnées. L'importance de la preuve produite dans les dossiers est déterminante et explique que des décisions différentes sont rendues à l'égard de demandes présentées par des organismes similaires. Les résumés de décisions que contient ce texte ne peuvent à eux seuls faire apparaître les nuances dans la preuve expliquant ces différences.

Version du 30 avril 2018

# EXEMPTION DÉCOULANT D'UNE RECONNAISSANCE ACCORDÉE PAR LA COMMISSION MUNICIPALE

## LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE ANNOTÉE (Articles 243.1 à 243.25)

INTRODUCTION .....	1
<i>Économie générale de la Loi sur la fiscalité municipale et compétence de la Commission municipale du Québec.....</i>	<i>1</i>
Jurisprudence.....	2
1. Objet et interprétation de la LFM.....	2
2. Rôle de la Commission municipale.....	3
3. Révision judiciaire des décisions de la Commission municipale .....	4
3.1 Crainte de partialité.....	4
3.2 Décisions contradictoires .....	4
3.3 Évaluation de la preuve .....	5
3.4 Enregistrement des audiences .....	6
3.5 Devoir d'apporter un secours équitable et impartial à une partie .....	6
ÉTUDE PAR ARTICLE : 243.1 à 243.25 LFM.....	8
I. Nature, contenu et objet de la reconnaissance .....	8
ARTICLE 243.1 : Reconnaissance par la Commission, Révocation ou confirmation .....	8
Commentaires.....	8
Jurisprudence.....	8
ARTICLE 243.2 : Contenu – Utilisateur – Partie d'une unité .....	9
Commentaires.....	10
Jurisprudence.....	11
1. Notions de propriétaire, locataire et occupant.....	11
2. Application de l'article 2 : partition de l'immeuble.....	13
ARTICLE 243.3 : Propriétaire – Locataire ou occupant.....	19

Commentaires.....	19
Jurisprudence.....	21
<b>ARTICLE 243.4 : Payeur de la taxe d'affaires – Reconnaissance réputée .....</b>	<b>22</b>
Commentaires.....	22
Jurisprudence.....	23
<b>II. Conditions d'obtention de la reconnaissance .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE 243.5 : Demandeur – Refus – Changement de situation .....</b>	<b>24</b>
Commentaires.....	24
Jurisprudence.....	24
<b>ARTICLE 243.6 : Personne morale à but non lucratif .....</b>	<b>26</b>
Commentaires.....	26
Jurisprudence.....	28
1. Alter ego.....	28
2. Coopératives.....	29
<b>ARTICLE 243.6.1 : Restriction.....</b>	<b>30</b>
Commentaires.....	30
<b>ARTICLE 243.7 : Utilisation de l'immeuble – Hébergement ou entreposage .....</b>	<b>30</b>
Commentaires.....	30
Jurisprudence.....	31
1. Activité effectivement exercée .....	31
2. Hébergement .....	31
3. Entreposage.....	37
<b>ARTICLE 243.8 : Conditions de la reconnaissance – Activités admissibles .....</b>	<b>37</b>
<b>Le premier alinéa de 243.8.....</b>	<b>38</b>
Commentaires.....	38
Jurisprudence.....	38
1. Activité à but non lucratif.....	38
2. Utilisation principale de l'immeuble.....	39
<b>Le deuxième alinéa de 243.8 .....</b>	<b>44</b>

Commentaires.....	44
Jurisprudence.....	44
1. Activités administratives .....	44
Le paragraphe 1° du deuxième alinéa de 243.8 .....	46
Commentaires.....	46
Jurisprudence.....	46
1. Création d'une œuvre dans le domaine de l'art .....	46
2. Exposition d'une œuvre dans le domaine de l'art.....	49
3. Présentation d'une œuvre dans le domaine de l'art .....	49
4. Offert sans conditions préférentielles au public .....	50
Le paragraphe 2° du deuxième alinéa de 243.8 .....	51
Commentaires.....	51
Jurisprudence.....	53
1. Activité d'ordre informatif ou pédagogique.....	53
2. Destinée à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés.....	59
3. Tout autre domaine propre aux loisirs.....	66
4. Offert sans conditions préférentielles au public .....	66
Le paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de 243.8 .....	67
Commentaires.....	67
Jurisprudence.....	67
Le paragraphe 3° du deuxième alinéa de 243.8 .....	67
Commentaires.....	67
Jurisprudence.....	69
1. Le sous-paragraphe a .....	69
2. Le sous-paragraphe b .....	70
3. Le sous-paragraphe c .....	70
4. Le sous-paragraphe d .....	75
Activités non admissibles en vertu de 243.8.....	77
Commentaires.....	77
Jurisprudence.....	77

<b>Application de 243.8 : cas particuliers .....</b>	<b>84</b>
<b>Commentaires.....</b>	<b>84</b>
<b>Jurisprudence.....</b>	<b>84</b>
1. Légion royale RECONNAISSANCE ACCORDÉE .....	84
2. Légion royale RECONNAISSANCE REJETÉE.....	84
3. Club nautique RECONNAISSANCE ACCORDÉE .....	84
4. Club nautique RECONNAISSANCE REJETÉE .....	85
5. Environnement RECONNAISSANCE ACCORDÉE.....	85
6. Environnement RECONNAISSANCE REJETÉE.....	85
7. Club de l'âge d'or RECONNAISSANCE ACCORDÉE .....	85
8. Club de l'âge d'or RECONNAISSANCE REJETÉE .....	86
9. Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE ACCORDÉE .....	86
10. Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE REJETÉE .....	87
11. CPE RECONNAISSANCE ACCORDÉE .....	88
12. CPE RECONNAISSANCE REJETÉE .....	88
13. Aréna RECONNAISSANCE ACCORDÉE .....	88
14. Aréna RECONNAISSANCE REJETÉE.....	88
15. Activités radiophoniques RECONNAISSANCE ACCORDÉE .....	89
16. Activités radiophoniques RECONNAISSANCE REJETÉE .....	89
17. Journal RECONNAISSANCE ACCORDÉE.....	89
18. Journal RECONNAISSANCE REJETÉE.....	89
<b>ARTICLE 243.9 : Revenus ou exercice par un mandataire – Prix exigé .....</b>	<b>89</b>
<b>Commentaires.....</b>	<b>90</b>
<b>Jurisprudence.....</b>	<b>91</b>
<b>ARTICLE 243.10 : Domaine de l'art.....</b>	<b>92</b>
<b>Commentaires.....</b>	<b>93</b>
<b>Jurisprudence.....</b>	<b>93</b>
<b>ARTICLE 243.10.1 : Disposition applicable.....</b>	<b>94</b>
<b>Commentaires.....</b>	<b>94</b>
<b>ARTICLE 243.11 : Cause principale et immédiate de l'activité - Intermédiaires ...</b>	<b>94</b>
<b>Commentaires.....</b>	<b>95</b>

Jurisprudence.....	95
<b>III. Période d'effet de la reconnaissance .....</b>	<b>97</b>
<b>ARTICLE 243.12 : Entrée en vigueur de la reconnaissance - Année de la réception de la demande – Prise d’effet de la modification .....</b>	<b>97</b>
Commentaires.....	97
Jurisprudence.....	98
<b>ARTICLE 243.13 : Fin de la reconnaissance .....</b>	<b>103</b>
Commentaires.....	103
<b>ARTICLE 243.14 : Personne visée par la référence .....</b>	<b>104</b>
Commentaires.....	104
<b>IV. Caducité de plein droit de la reconnaissance .....</b>	<b>105</b>
<b>ARTICLE 243.15 : Reconnaissance caduque de plein droit.....</b>	<b>105</b>
Commentaires.....	105
<b>ARTICLE 243.16 : Prise d’effet – Modification du rôle.....</b>	<b>106</b>
Commentaires.....	106
<b>V. Révocation de la reconnaissance .....</b>	<b>107</b>
<b>ARTICLE 243.17 : Révocation – Révocation d’office ou sur demande.....</b>	<b>107</b>
Commentaires.....	107
Jurisprudence.....	107
<b>ARTICLE 243.18 : Prise d’effet – Année de la demande ou de la décision .....</b>	<b>107</b>
Commentaires.....	107
<b>VI. Confirmation ou caducité de la reconnaissance prononcée à l'occasion d'une révision périodique.....</b>	<b>108</b>
<b>ARTICLE 243.19 : Révision périodique.....</b>	<b>108</b>
Commentaires.....	108
Jurisprudence.....	108
<b>ARTICLE 243.20 : Avis donné par la Commission – Contenu –Copie à la municipalité.....</b>	<b>110</b>

Commentaires.....	110
ARTICLE 243.21 : Audition.....	111
Commentaires.....	111
ARTICLE 243.22 : Confirmation ou caducité – Date d’obtention de la reconnaissance confirmée .....	111
Commentaires.....	111
VII. Procédure.....	112
ARTICLE 243.23 : Avis à la municipalité – Révocation d’office ou confirmation.....	112
Commentaires.....	112
Jurisprudence.....	112
ARTICLE 243.24 : Opinion de la municipalité – Défaut .....	112
Commentaires.....	113
ARTICLE 243.25 : Production des états financiers – Révocation ou révision périodique .....	113
Commentaires.....	113
TABLE DES ABRÉVIATIONS.....	114



# INTRODUCTION

## ***Économie générale de la Loi sur la fiscalité municipale et compétence de la Commission municipale du Québec***

À la fin des années 1970, le gouvernement du Québec amorçait une réforme des lois encadrant les pouvoirs et les compétences des municipalités et des organismes municipaux. Un des premiers volets de cette réforme a été l'entrée en vigueur de la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) en 1980.

L'adoption de la LFM s'appuyait sur certains principes acceptés par le monde municipal : l'autonomie locale, un meilleur rendement financier, l'équité fiscale, la simplicité administrative et la neutralité du régime fiscal municipal.

La réforme de la fiscalité locale fut ainsi le fruit d'une entente entre le gouvernement du Québec et le monde municipal. Les principaux résultats de cette entente furent le transfert aux municipalités de la majeure partie du champ de l'impôt foncier scolaire, l'introduction d'un régime de compensations tenant lieu de taxes pour certains immeubles (dont les immeubles gouvernementaux et parapublics) et la création d'un régime de péréquation (en faveur des municipalités dont la richesse foncière est faible). En contrepartie, les municipalités acceptaient l'abolition de la plupart des transferts inconditionnels versés par le gouvernement aux municipalités. Voici ce qu'en dit le Livre blanc municipal (2015) de l'UMQ :

*Préparée de longue haleine, la réforme de 1980 a eu le plus d'impact non seulement sur le financement des services municipaux, mais également sur la démocratie municipale et sur l'aménagement et l'urbanisme. Sur le plan fiscal, l'objectif fondamental visait le renforcement de l'autonomie locale et la revalorisation du pouvoir local. Dans cet esprit, les municipalités ont eu accès à la quasi-exclusivité du champ foncier pour tirer des revenus autonomes sûrs et prévisibles; en contrepartie, les transferts gouvernementaux issus de la taxe de vente allaient être éliminés. Dès ses premières années, cette réforme a eu des effets positifs. La situation financière des municipalités s'est améliorée au moment où la récession du début des années 80 se déclarait.*

La LFM fixe les règles applicables à l'évaluation foncière municipale qui est à la base du financement des institutions locales. La source de revenus basée sur l'évaluation foncière, aussi appelée « impôt foncier », permet de financer une partie du coût de prestation des services municipaux et scolaires.

La LFM encadre le régime fiscal applicable au domaine foncier. Elle fixe le contenu du rôle d'évaluation foncière (art. 31 à 69) et du rôle de la valeur locative (art. 69.1 à 69.8) et elle établit les règles concernant l'établissement de la valeur des immeubles portés au rôle foncier

(art. 42 à 54) et des établissements d'entreprise portés au rôle de la valeur locative (art. 69.5 et 69.6).

En principe, tout immeuble porté au rôle foncier est imposable (art. 203), mais la LFM prévoit plusieurs exceptions, qualifiées d'exemptions (art. 204 et suivants). Ces exemptions sont liées à la personne au nom de laquelle l'immeuble est porté au rôle; un changement de propriétaire ou d'occupant peut avoir pour effet de redonner à l'immeuble un caractère imposable. La LFM édicte également que certains immeubles ne doivent pas être portés au rôle foncier (art. 63 à 68.1), ce qui les soustrait du paiement des taxes (c'est le cas, entre autres, des voies de circulation et des réseaux d'aqueduc et d'égout). D'autres immeubles sont régis par un régime fiscal particulier (art. 211 à 231.5).

La LFM établit le rôle et la compétence de divers organismes : organismes responsables de l'évaluation (les MRC, les villes et les agglomérations), ceux ayant des pouvoirs de taxation et de tarification (les municipalités) et ceux ayant des compétences juridictionnelles (le TAQ et la Commission municipale).

L'organisme responsable de l'évaluation désigne un évaluateur qui doit être un évaluateur agréé (art. 22 LFM); cet évaluateur est un fonctionnaire (art. 20 LFM) ou une firme d'évaluateurs externe (art. 21 LFM). L'évaluateur exerce ses fonctions avec impartialité et suivant la Loi (art. 30 LFM). Le rôle de l'évaluateur est de dresser le rôle d'évaluation (art. 14) et le rôle de la valeur locative (art. 14.1), de les tenir à jour (art. 174 et 174.2) et de traiter les demandes de révision administrative concernant les inscriptions aux rôles (art. 124 à 138.4). Quant aux municipalités, elles ont divers pouvoirs leur permettant d'imposer des tarifs ou des taxes, dont elles fixent le taux (art. 485 LCV; art. 989 CM; art. 232 à 243 et 244.1 à 244.74 LFM) et les modalités de paiement (art. 252).

Le rôle du TAQ est d'agir en appel des décisions prises par l'évaluateur lors de demandes de révision administrative (art. 138.5 à 149). Pour sa part, la Commission municipale se voit confier la compétence d'accorder une reconnaissance à certaines personnes aux fins d'être exemptées du paiement des taxes municipales (art. 243.1 et suivants). Les deux tribunaux administratifs se voient ainsi attribuer une compétence spécifique; ils ne peuvent agir que dans les limites de leurs attributions et ne peuvent rendre une décision constituant une intrusion dans le champ de compétence de l'autre tribunal. Cela ne les empêche pas d'avoir à appliquer et à interpréter les mêmes dispositions générales de la LFM.

## *Jurisprudence*

### *1. Objet et interprétation de la LFM*

La LFM a pour objet d'accorder aux municipalités les ressources financières pour répondre aux besoins des citoyens par l'imposition de taxes foncières. Elle vise une répartition équitable du fardeau fiscal en fonction de la richesse foncière des contribuables. Dans ce contexte, les exemptions qui résultent de la reconnaissance accordée par la Commission

municipale font figure d'exceptions puisqu'elles permettent à un contribuable d'être soustrait à cet effort collectif, dans la mesure où sont satisfaites les conditions de la LFM. L'objet des articles 243.1 et suivants est de confier de façon exclusive à la Commission le soin de trancher une catégorie particulière de litiges.

*Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre inc.*, 2006 QCCA 288, par. 68 à 70

-----

*[18] Le caractère d'exception que l'on veut rattacher à l'exemption de taxes foncières n'empêche pas que l'on doive s'en remettre aux règles ordinaires d'interprétation même quand il s'agit de lois fiscales. Citant l'auteur Driedger, la Cour suprême explique : «... il faut interpréter les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur ».*

*Québec (Ville de) c. Commission municipale du Québec*, 2009 QCCS 5062

-----

## 2. Rôle de la Commission municipale

Les critères pour bénéficier d'une exemption sont prévus à la Loi. Le rôle de la Commission est de vérifier s'ils sont satisfaits. Elle ne peut se substituer au législateur et ajouter des exigences ou des obligations qui ne sont pas prévues pour obtenir la reconnaissance.

*Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, 1999 CanLII 13868 (QC CA)

-----

*[34] L'exercice effectué par la commissaire, de déterminer si pour les élèves il s'agissait d'une activité de loisir « facultative », ajoute une condition qui ne se retrouve pas dans la loi.*

*Camps Odyssée inc. c. Commission municipale du Québec*, 2014 QCCS 1604

-----

En exigeant de la requérante une preuve de « structure d'apprentissage ou de pratique intensive d'un sport, sous la supervision de moniteurs spécialement entraînés » pour démontrer l'exercice d'activités d'ordre pédagogique ou informatif, la Commission ajoute à la LFM puisque cette exigence n'y est pas prévue. Le rôle de la Commission se limite à vérifier le respect des exigences de la Loi.

*Camp Kalalla c. Commission municipale du Québec*, 2003 CanLII 30893 (QC CS)

-----

### 3. Révision judiciaire des décisions de la Commission municipale

#### 3.1 Crainte de partialité

La commissaire a communiqué par téléphone avec un représentant de la ville, pour s'entretenir du dossier, et ce, hors de la présence d'un représentant de la demanderesse. Cela suffit à amener une personne raisonnable à entretenir de sérieux doutes sur sa partialité.

*La Fondation maçonnique du Québec c. La Commission municipale du Québec*, 2003 CanLII 16716 (QC CS)

-----

#### 3.2 Décisions contradictoires

Lorsque la Commission rend une décision sur une demande de reconnaissance présentée par un propriétaire qui bénéficie d'une reconnaissance pour un autre immeuble où il exerce des activités identiques ou similaires, cette décision peut justifier l'intervention de la Cour supérieure si elle est en contradiction avec la décision rendue précédemment.

*Camps Odyssée inc. c. Commission municipale du Québec*, 2014 QCCS 1604

-----

Il serait incohérent de refuser une demande de reconnaissance d'exemption alors que l'étude de la jurisprudence relative à des cas semblables conclut majoritairement à un droit à l'exemption pour des immeubles dont l'usage principal est similaire.

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale)*, 2005 CanLII 15641 (QC CS)

-----

Il ne revient pas au Tribunal de trancher les débats jurisprudentiels occupant les tribunaux administratifs, sauf en cas d'une décision « excentrique » ou « hors champ » par rapport à l'état du droit, laquelle, par le fait même, devient ainsi déraisonnable. Ici, constatant qu'il existe un courant jurisprudentiel, soit-il minoritaire, dont la décision de la CMQ à l'étude fait partie, il n'est plus approprié dès lors de la qualifier d'une décision « hors champ », autorisant alors l'exercice du pouvoir de contrôle par le Tribunal, pour cette unique raison.

*Ville de Pointe-Claire c. Commission municipale du Québec*, 2017 QCCS 2442 (CanLII)

-----

L'objet d'un pourvoi en contrôle judiciaire n'est pas d'intervenir pour arbitrer une querelle jurisprudentielle qui peut s'engager devant un tribunal administratif.

L'existence d'un tel déchirement jurisprudentiel, comme l'a déjà souligné la Cour suprême du Canada, n'est pas un motif suffisant pour justifier un contrôle judiciaire.

Dans le même sens, il doit être clair que la Cour supérieure n'est pas là pour « compter les votes » pour l'un ou l'autre courant jurisprudentiel pour faire triompher « démocratiquement » le groupe qui se révèle le plus nombreux.

*King Solomon Temple Corporation c. Commission municipale du Québec*, 2018 QCCS 1141 (CanLII)

-----

La Commission souligne que la Société canadienne pour la conservation de la nature a pour mission la conservation et la protection des milieux naturels. Des activités similaires ont été considérées admissibles en vertu du sous-paragraphe *d* du paragraphe 3° de l'article 243.8 de la LFM, pour d'autres organismes, dans la décision de la juge administrative. Nous ne sommes pas en présence d'une divergence jurisprudentielle, mais d'une appréciation différente de situations semblables au sein d'une même décision. Dans les circonstances, le refus de reconnaître les activités de la Société est déraisonnable et la Cour accorde la reconnaissance pour les locaux qu'elle occupe.

*Centre de l'environnement de Québec c. Commission municipale du Québec*, 2016 QCCS 128 (CanLII)

-----

### 3.3 Évaluation de la preuve

La preuve devant la Commission s'étant limitée à fournir une description des lieux et des services offerts, la Commission ne pouvait rejeter la demande sous prétexte que le prix demandé ne rendait pas la base de plein air accessible à tous. La commissaire peut rejeter la demande faute de preuve, mais ne peut tirer des conclusions d'une preuve inexistante.

*Jouvance Base de plein air inc. c. Commission municipale du Québec*, 1999 CanLII 19876 (QC CA)

-----

La Commission ne peut certainement pas fonder sa décision sur des faits relatés dans d'autres décisions de la Commission concernant d'autres associations maçonniques ou sur d'autres éléments extrinsèques.

*Association maçonnique bénévole de Québec inc. c. Commission municipale de Québec*, 2005 CanLII 45060 (QC CS)

-----

*[21] La requérante reproche aussi au juge une erreur de droit dans l'application des critères pertinents. Ainsi, pour décider ce qui est l'usage principal de l'immeuble, on lui reproche d'avoir appliqué d'une façon mathématique des pourcentages tirés de diverses constatations quant aux activités des employés de*

*la requérante alors qu'en fait, la Loi lui commande de regarder l'usage principal de l'immeuble.*

*[22] La requérante voit là une erreur de droit. Le Tribunal constate que, si erreur il y a, ce serait tout au plus une erreur dans l'appréciation de la preuve qui a été soumise au juge. Or, en pareil cas, la décision du juge mérite déférence.*

*Union des écrivaines et écrivains québécois (UNEQ) c. Commission municipale du Québec, 2013 QCCS 1385*

-----

### *3.4 Enregistrement des audiences*

Aucune disposition législative ou réglementaire n'exige l'enregistrement des audiences devant la CMQ. Le fait que l'enregistrement soit de piètre qualité ne constitue pas un motif de révision.

*Sivananda Yoga Vedanta Centre c. Commission municipale du Québec, 2013 QCCS 1149 (requête pour permission d'appel rejetée : Sivananda Yoga Vedanta Centre c. Val-Morin (Municipalité de), 2013 QCCA 928)*

-----

### *3.5 Devoir d'apporter un secours équitable et impartial à une partie*

Lors de son témoignage, le représentant de l'organisme témoigne des activités exercées dans l'immeuble. Il présente alors une réalité factuelle très différente de celle décrite dans la décision faisant l'objet d'une révision périodique. La Commission conclut que les activités de l'organisme ne sont pas admissibles. La juge administrative n'avait pas, dans les circonstances, à porter secours à l'organisme parce que la situation ne le requérait aucunement. L'article 12 de la Loi sur la justice administrative ne vise pas à accorder des accommodements à une partie lorsque sa preuve se révèle non concluante. L'obligation du tribunal administratif se limite à s'assurer que les parties comprennent l'essentiel du processus. Le tribunal n'a pas à jouer le rôle que jouerait un avocat, à conseiller les parties ou à les favoriser. Il ne peut alléger leur fardeau de preuve, les dispenser de leurs obligations ou faire le travail à leur place. L'intervention du tribunal consiste simplement à instruire une partie de l'essentiel, à la guider de manière générale, et ce, lorsque le besoin s'en fait sentir.

*Cinémathèque québécoise c. Commission municipale du Québec, 2015 QCCS 5988.*

-----

Il appartient au représentant d'une demanderesse, lors d'une audience, de fournir à la Commission toute la preuve disponible sur les activités exercées par l'organisme. Les questions du juge administratif peuvent aider les parties non représentées par avocat à

présenter leur preuve, mais le juge n'est jamais l'avocat d'une partie et le fardeau de la preuve repose toujours sur celui qui veut se faire reconnaître un droit.

*Club de golf coopératif de Lac-Etchemin et Municipalité de Lac-Etchemin*, 2017 CanLII 7825 (QC CMNQ)

Voir aussi un arrêt de la Cour d'appel visant un autre tribunal administratif, concernant le respect des règles de justice naturelle: *Ménard c. Gardner*, 2012 QCCA 1546.

-----

## ÉTUDE PAR ARTICLE : 243.1 à 243.25 LFM

### I. NATURE, CONTENU ET OBJET DE LA RECONNAISSANCE

#### *ARTICLE 243.1 : Reconnaissance par la Commission, Révocation ou confirmation*

**243.1.** La Commission peut, conformément aux dispositions de la présente section, accorder une reconnaissance dont découle, en application du paragraphe 10° de l'article 204, du neuvième alinéa de l'article 208 ou du paragraphe 5° de l'article 236, une exemption aux fins des taxes foncières ou de la taxe d'affaires.

Elle peut, de la même façon, révoquer une telle reconnaissance ou, à l'occasion d'une révision périodique, la confirmer ou en prononcer la caducité.

#### *Commentaires*

La Commission est l'organisme compétent pour accorder une reconnaissance autorisant l'exemption du paiement des taxes foncières ou de la taxe d'affaires. Elle est également compétente pour révoquer, confirmer ou prononcer la caducité d'une reconnaissance qu'elle a accordée.

L'expression « taxe foncière » est définie comme suit à l'article 1 LFM : « une taxe ou une surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'immeuble, à l'égard de celui-ci ».

La taxe d'affaires n'est pas une taxe foncière, mais une taxe personnelle. Elle est imposée aux personnes exerçant « une activité économique ou administrative en matière de finance, de commerce, d'industrie ou de services, un métier, un art, une profession ou toute autre activité constituant un moyen de profit, de gain ou d'existence, sauf un emploi ou une charge » (art. 232 LFM).

#### *Jurisprudence*

*[58] À l'exclusion de tout autre tribunal administratif ou judiciaire, le législateur confie depuis près de 35 ans à la C.M.Q. la compétence de reconnaître les organismes susceptibles de bénéficier d'une exemption fiscale. La C.M.Q. exerce cette compétence exclusive depuis 1971. En deuxième lieu, la L.F.M. ne prévoit*



*aucun droit d'appel des décisions de la C.M.Q. en matière de reconnaissance aux fins d'exemption de taxes foncières.*

*[59] Ces deux éléments indiquent de façon persuasive la volonté du législateur de confier à la C.M.Q. la tâche exclusive de trancher en dernier recours ce type de litiges.*

*[...]*

*[65] Le processus décisionnel prévu à la L.F.M. contient des modalités qui le distinguent du mode de fonctionnement usuel des tribunaux judiciaires. Ainsi, avant de rendre sa décision, la C.M.Q. doit consulter la municipalité locale en cause (243.23 L.F.M.). La C.M.Q. demeure saisie du dossier même une fois la décision rendue. Elle peut de son propre chef révoquer celle-ci (art. 243.17 L.F.M.). La C.M.Q. assure le suivi du dossier. La personne qui fait l'objet de la reconnaissance doit périodiquement, pour éviter la caducité, démontrer qu'elle remplit toujours les conditions propres à l'exemption (art. 243.19 L.F.M.). En tout temps, la C.M.Q. peut exiger la production des états financiers (art. 243.25 L.F.M.). Ce suivi administratif, qui s'effectue hors du cadre judiciaire, est une indication additionnelle de la fonction spécialisée voulue par le législateur.*

*Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre inc., 2006 QCCA 288*

-----

La Municipalité s'oppose à la demande au motif selon lequel l'usage de l'immeuble serait illégal. Il n'est pas nécessaire de disposer de cet argument puisque les activités de la demanderesse ne sont pas reconnues aux fins d'exemption des taxes foncières. Si la Commission avait dû en disposer, elle n'aurait pu prendre en considération la question de la légalité de l'usage de la demanderesse, cette compétence relevant des tribunaux de droit commun.

*Carrefour pour la famille de Chomedey et Entrelacs (Municipalité de), 2015 CanLII 34571 (QC CMNQ)*

-----

## *ARTICLE 243.2 : Contenu – Utilisateur – Partie d'une unité*

**243.2.** La reconnaissance mentionne la personne qui en fait l'objet, l'immeuble visé et l'utilisateur de celui-ci.

On entend par « utilisateur » le propriétaire, le locataire ou l'occupant dont l'utilisation de l'immeuble visé remplit les conditions prévues à l'article 243.8.

Lorsque, en application de l'article 2, l'immeuble visé n'est qu'une partie d'une unité d'évaluation ou d'un immeuble compris dans celle-ci, la reconnaissance délimite cette partie.

## Commentaires

Le premier alinéa précise le contenu de la reconnaissance, donc de la décision de la Commission : la personne qui fait l'objet de la reconnaissance, l'immeuble visé et l'utilisateur.

La personne qui fait l'objet de la reconnaissance pour être exemptée du paiement des taxes foncières est celle au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation; dans le cas prévu à l'article 208, cette personne est le locataire ou l'occupant (art. 243.3 LFM). Pour l'exemption du paiement de la taxe d'affaires, cette personne est celle qui doit payer la taxe en raison de l'activité qu'elle exerce dans l'immeuble (art. 243.4 LFM).

### Application de l'article 2 LFM et la partition de l'immeuble aux fins de la reconnaissance

Le troisième alinéa permet à la Commission de limiter la reconnaissance à une partie seulement de l'unité d'évaluation ou de l'immeuble, dans la mesure où l'article 2 LFM s'applique. L'article 2 se lit comme suit :

*2° À moins que le contexte n'indique le contraire, une disposition de la présente loi qui vise un immeuble, un meuble, un établissement d'entreprise ou une unité d'évaluation est réputée viser une partie d'un tel immeuble, meuble, établissement d'entreprise ou unité d'évaluation, si cette partie seulement entre dans le champ d'application de la disposition.*

Dans l'application de l'article 2, pour que la reconnaissance soit limitée à une partie d'un immeuble ou d'une unité d'évaluation, il faut que cette partie soit distincte et la seule entrant dans le champ d'application de la disposition pertinente de la LFM. Ici, le troisième alinéa de l'article 243.2 doit être lu avec le premier alinéa, qui précise que la reconnaissance mentionne l'utilisateur de l'immeuble visé par la reconnaissance. Il doit également l'être avec le premier alinéa de l'article 243.8 LFM, qui fixe les conditions de la reconnaissance : l'utilisateur doit, dans un but non lucratif, exercer une ou plusieurs des activités admissibles constituant l'utilisation principale de l'immeuble.

L'effet combiné des articles 2, 243.2 et 243.8 LFM permet ainsi d'exclure de la reconnaissance une partie d'un immeuble dont l'utilisateur n'exerce pas des activités admissibles. Toutefois, la logique de ces articles ne devrait pas permettre de découper un immeuble lorsqu'il n'y a qu'un seul utilisateur; il faut alors se demander si les activités admissibles exercées par cet utilisateur unique constituent l'utilisation principale de l'immeuble.

## *Jurisprudence*

### *1. Notions de propriétaire, locataire et occupant*

En ce qui concerne la notion d'occupant, pour être qualifié à ce titre, un usager doit remplir certains critères. La Cour d'appel a énoncé des critères qui permettent de guider le tribunal afin d'identifier un « occupant » au sens de la LFM :

- il ne faut pas être propriétaire;
- il n'est pas nécessaire de jouir des revenus provenant de l'immeuble, bien que ce soit là un indice d'occupation;
- il ne doit pas s'agir d'une occupation contrainte ou obligatoire;
- il faut avoir le contrôle effectif;
- il doit s'agir d'une possession exclusive;
- il doit s'agir d'une possession continue;
- il faut avoir le libre accès;
- il faut avoir la jouissance;
- la possession ne doit pas être exercée pour autrui ou doit être à des fins personnelles.

*École Saint-Antoine de Montréal et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 48201 (QC CMNQ)*

Voir aussi : *Ville de Québec c. Hudson's Bay Company*, 2003 CanLII 45603 (QC CA); *Ville de Laval c. Coinamatic inc.*, C.A. Montréal, n° 500-09-000265-777, 8 avril 1980; *Communauté urbaine de Montréal c. Cohen*, 1992 CanLII 3128 (QC CA); *Pavillon Amos inc. et Amos (Ville d')*, 2016 CanLII 65982 (QC CMNQ).

-----

*[75] Au rez-de-chaussée, on retrouve la cuisine, la salle à manger et un petit salon. On ne saurait refuser la reconnaissance d'exemption pour la cuisine comme le fait le Commissaire et, par ailleurs, taxer l'opérateur (Joseph Cohen) comme occupant d'un local autrement exempté de taxes. Ce raisonnement tient du paralogisme. Au surplus, comme l'a souligné le Tribunal précédemment, l'opérateur n'a pas été mis en cause pour se défendre sur son statut potentiel d'occupant. Dans des circonstances semblables, impliquant l'opération d'une cuisine en milieu institutionnel, le TAQ a déjà décidé que la qualification « d'occupant » était inapplicable, en examinant de plus près la notion de contrôle.*

*La Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Commission municipale du Québec et Michel Hamelin*, 2005 CanLII 15641 (QC CS).

-----

L'une des activités que proposait la demanderesse était des cours de danse. Les professeurs n'étaient pas des bénévoles. La demanderesse aurait pu retenir les services de ces professeurs, les payer et exiger des élèves une contribution. Au lieu de faire cela, elle louait sa salle aux professeurs qui, eux, se faisaient payer par les élèves. Ayant choisi cette façon de faire plutôt qu'une autre, la demanderesse n'a pas perdu son droit d'être exemptée du paiement de la taxe d'affaires puisque la location de la salle avait pour but la réalisation des fins culturelles et récréatives de l'activité de la demanderesse.

*Note : Il découle de cet arrêt que le fait de louer une salle à diverses personnes ne fait pas perdre le statut d'occupant au locateur. Pour que le locataire devienne occupant au sens de la Loi, il doit répondre aux critères établis par la jurisprudence.*

*Société culturelle Argentine Québec Canada inc. c. Québec (Commission municipale), 2000 CanLII 8193 (QC CA). N.B. : cette décision a été rendue en considération des anciennes dispositions de la Loi.*

-----

Le mot « locataire » n'est pas défini dans la LFM. On retrouve toutefois une définition de ce terme à l'article 6 la Loi sur les cités et villes, qui prévoit que le mot « locataire » signifie « toute personne tenue de payer un loyer ».

Pour sa part, l'article 1851 du Code civil du Québec édicte que le louage est le contrat par lequel le locateur s'engage envers le locataire à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, pendant un certain temps. L'obligation de payer un loyer est une obligation essentielle du louage.

[...]

La demanderesse utilise l'immeuble pour ses activités sauf 15 locaux qui sont loués à des artistes qui occupent chacun un local pour l'exercice de leur art.

Chaque artiste est un locataire conformément à l'article 1851 du Code civil du Québec et ainsi selon l'article 243.6 de la Loi ; chacun doit signer un bail d'un an, qui peut être renouvelable et dont le coût mensuel varie de 90 \$ à 275 \$. Chaque artiste a l'exclusivité de son local et bénéficie d'une clé lui permettant d'avoir accès en tout temps à l'immeuble.

Or, ces artistes qui sont des utilisateurs, louent à titre personnel et ne sont donc pas des personnes morales à but non lucratif tel que l'exige l'article 243.6.

*Place des artistes de Farrelton et Municipalité de La Pêche, 2018 CanLII 9905 (QC CMNQ)*

-----

## 2. Application de l'article 2 : partition de l'immeuble

Plutôt que de rechercher la vocation globale de l'immeuble pour en déterminer l'utilisation principale, le Commissaire a choisi de procéder à une analyse compartimentée de l'immeuble en évaluant, à la pièce, l'utilisation de chacune de ses composantes. Il s'agit essentiellement de la méthode prévalant pour cibler les unités d'évaluation portées au rôle d'évaluation. Cette méthode, bien que tout à fait acceptée en matière d'évaluation, comporte le risque que soit oubliée la finalité des articles de la LFM applicables à une reconnaissance d'exemption de taxes foncières. La Commission ne doit pas se laisser distraire par une analyse partitionniste et mettre de côté le sens propre des termes « utilisation principale » de l'immeuble.

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale)*, 2005 CanLII 15641 (QC CS)

-----

La Commission municipale a rejeté une demande de reconnaissance en matière d'exemption de taxes visant l'école de voile de la demanderesse, qui se situe sur une partie de son unité d'évaluation. La Commission en vient à la conclusion que l'effet combiné des articles 2, 243.2 et 243.8 de la Loi ne permet pas de découper un immeuble lorsqu'il n'y a qu'un seul utilisateur; selon la Commission, il faut alors se demander si les activités admissibles constituent l'utilisation principale de l'immeuble.

La Cour supérieure accueille une requête en révision judiciaire de cette décision. Elle conclut que la lecture intégrale de la LFM, et particulièrement de l'article 2 ainsi que du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 243.2, confirme l'intention du législateur de permettre à un OBNL de présenter une demande partielle lorsqu'une partie seulement de son bâtiment, de son immeuble ou de son unité d'évaluation remplit les conditions d'admissibilité à une reconnaissance d'exemption. Elle note que le juge administratif a identifié dans sa décision plus d'un utilisateur, ce qui est incompatible avec sa décision. Le juge distingue l'affaire B'Nai B'Rith en précisant que, dans cette affaire, la demande visait l'intégralité du bâtiment. Ainsi, selon le juge, la Cour supérieure n'a aucunement proposé que les activités admissibles doivent représenter l'utilisation principale d'un immeuble ou d'une unité d'évaluation dans le cas de la présentation d'une demande partielle.

La Cour supérieure ajoute que dans l'affaire *Sivananda Yoga Vedanta Centre c. Municipalité de Val-Morin*, (2013 QCCA 928 (CanLII)), l'approche d'analyse partitionniste adoptée par la CMQ a été validée par la Cour d'appel.

*Club de yacht Royal Saint-Laurent c. Commission municipale du Québec*, 2016 QCCS 1773 (CanLII)

-----

La Cour supérieure est saisie d'une demande de révision judiciaire d'une décision de la Commission ayant adopté une approche « globaliste », laquelle accordait la reconnaissance pour tout l'immeuble. Certaines parties de l'immeuble du Pointe-Claire Yacht Club étaient utilisées pour des activités non admissibles au sens de la Loi, mais la Commission a rendu une décision basée sur l'utilisation principale de tout l'immeuble.

La Cour arrive à la conclusion que l'interprétation donnée par la Commission est tout à fait défendable. Décider si un article de la Loi (ici, les articles 2 et 243.2 permettant la partition dans les cas applicables) s'applique ou non est propre à l'exercice de sa compétence. Commentant l'approche adoptée dans les affaires *Club de yacht Royal Saint-Laurent* et *Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal*, la Cour précise ce qui suit :

*[25] Enfin, le Tribunal note que les décisions de la Cour supérieure dans les deux affaires, citées avec beaucoup d'à-propos par les parties, sont parfaitement conciliables. Dans l'affaire du Club de yacht Royal Saint-Laurent, la juge Jacob fonde son raisonnement sur le constat que la CMQ devait décider d'une demande de reconnaissance partielle pour trois zones délimitées, présentée par un utilisateur parmi trois, d'une unité d'évaluation. Dans l'affaire Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal, le juge Lalonde en revanche, détermine qu'en cas d'un utilisateur unique d'un immeuble visé par une demande de reconnaissance, la CMQ doit vérifier l'utilisation principale de l'ensemble de l'immeuble.*

*[26] Ces deux décisions non seulement sont parfaitement logiques, mais au surplus, il est permis d'affirmer qu'elles vont dans le même sens. La mesure d'évaluation doit être fonction de la demande formulée. Suivant l'analyse de la juge Jacob, si des zones distinctes d'une unité d'évaluation sont visées par une demande partielle, la CMQ devra faire l'étude de l'utilisation principale de chacune d'elles. Pour le juge Lalonde, si un immeuble est visé par une demande d'exemption totale qui cible l'intégralité de ce dernier, la CMQ devra faire l'étude de son utilisation principale.*

*[27] Ainsi, selon les juges Jacob et Lalonde respectivement, l'approche « globale » serait déraisonnable en cas de demande partielle d'un des utilisateurs d'un immeuble et l'approche « partitionniste » serait déraisonnable en cas de demande totale d'un utilisateur unique d'un immeuble dont l'utilisation principale est admissible. En l'instance, il s'agit plutôt du deuxième cas de figure et la CMQ préconise ici une interprétation au diapason avec la conclusion de l'affaire Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal. Le Tribunal ne peut conclure qu'il s'agit d'un raisonnement ou d'une conclusion ne faisant pas partie des issues possibles acceptables.*

*Ville de Pointe-Claire c. Commission municipale du Québec, 2017 QCCS 2442 (CanLII)*

-----

*[12] La Commission est d'avis que dans le cas où il n'y a qu'un seul utilisateur dans un immeuble, comme dans le présent cas, la Commission doit vérifier si l'activité*

*ou les activités qui constituent l'utilisation principale de la totalité de l'immeuble sont admissibles. Une révocation partielle ne peut être accordée. Voici pourquoi.*

*[13] L'article 243.2 de la Loi indique qu'une reconnaissance pour fins d'exemption de taxes doit mentionner la personne qui en fait l'objet, l'immeuble visé et l'utilisateur de l'immeuble; il permet également à la Commission de limiter la reconnaissance à une partie seulement de l'immeuble dans la mesure où l'article 2 de la Loi s'applique :*

*[...]*

*[14] L'article 2 prévoit que pour que la reconnaissance soit limitée à une partie d'un immeuble, il faut que cette partie soit distincte, c'est-à-dire la seule à entrer dans le champ d'application de la disposition pertinente de la Loi :*

*[...]*

*[15] Le troisième alinéa de l'article 243.2 doit être lu en conjonction avec le premier alinéa qui édicte que la reconnaissance mentionne l'utilisateur de l'immeuble visé.*

*[16] Il doit également l'être avec le premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi, qui fixe les conditions de la reconnaissance et qui indique que l'utilisateur doit exercer une ou plusieurs activités admissibles constituant l'utilisation principale de l'immeuble :*

*[...]*

*[17] L'effet combiné des articles 2, 243.2 et 243.8 de la Loi, permet d'isoler une partie d'immeuble lorsqu'elle est utilisée par un utilisateur distinct. Par exemple, il permet d'exclure de la reconnaissance une partie d'immeuble dans le cas où cette partie est occupée par un utilisateur distinct qui y exerce principalement des activités non admissibles. Toutefois, la logique de ces articles ne doit pas permettre de découper un immeuble lorsqu'il n'y a qu'un seul utilisateur : il faut alors analyser l'admissibilité de l'activité ou des activités qui constituent l'utilisation principale de l'immeuble par cet utilisateur.*

*[18] Donc l'article 2 de la Loi s'applique en permettant à la Commission de délimiter une partie d'immeuble, en fonction de l'utilisateur de cette partie d'immeuble.*

*[19] La Cour supérieure s'est prononcée à quelques reprises sur le sujet.*

*[20] Dans La Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal, la Cour supérieure a utilisé une approche globale et décidé que la Commission ne doit pas se laisser distraire par une analyse « partitionniste » et mettre de côté le sens propre des termes « l'utilisation principale » :*

*[...]*

*[21] Dans l'affaire Le Club de Yacht Royal Saint-Laurent, la Cour supérieure accueille une requête en révision judiciaire et conclut que la lecture intégrale de la Loi et particulièrement de l'article 2 et du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 243.2, confirme l'intention du législateur de permettre à un organisme à but non lucratif de présenter une demande partielle lorsqu'une partie seulement de son immeuble remplit les conditions d'admissibilité à une reconnaissance d'exemption :*

*[...]*

*[22] Dans un récent jugement impliquant le Pointe-Claire Yacht Club, la Cour supérieure est d'avis que la position de la Commission n'est pas déraisonnable lorsqu'elle analyse l'utilisation de la totalité de l'immeuble pour déterminer l'utilisation principale de l'immeuble :*

*[...]*

*[23] Par ailleurs, dans ce jugement, la Cour supérieure réconcilie les positions qui peuvent paraître contradictoires, des affaires La Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal et Le Club de Yacht Royal Saint-Laurent. Elle conclut que l'approche « globale » serait déraisonnable en cas de demande partielle d'un des utilisateurs d'un immeuble et l'approche « partitionniste » serait déraisonnable en cas de demande totale d'un utilisateur unique d'un immeuble dont l'utilisation principale est admissible :*

*[...]*

*[24] [...] la Commission est d'avis qu'elle doit appliquer l'article 2, mais dans le contexte des articles 243.2 et 243.8 de la Loi, c'est-à-dire lorsqu'il y a plus d'un utilisateur dans l'immeuble.*

*[...]*

*[26] La Commission est d'accord que certaines activités qui, prises isolément, seraient non admissibles, peuvent être accessoires à l'activité qui constitue l'utilisation principale de l'immeuble. Mais, ce qu'il faut déterminer est l'admissibilité d'une ou de plusieurs activités dont l'exercice constitue l'utilisation principale de l'immeuble par l'utilisateur, et ce, conformément au premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi.*

*[27] Donc, la Ville ne pouvait demander une révocation partielle de la reconnaissance visant le premier étage et la terrasse, et ce, dans le contexte où l'activité de restauration constitue une activité du Club qui est l'utilisateur unique de l'immeuble.*

*Municipalité de Montréal et Club espagnol de Québec, 2017 CanLII 69415 (QC CMNQ)*

-----



[84] Comme la L.F.M. le prévoit (art. 243.2 et 2 L.F.M.) la demande de reconnaissance visait exclusivement la partie de l'immeuble qui abrite les 45 logements et le petit bureau. La C.M.Q. a limité son analyse à cette partie de l'immeuble. Je ne vois rien de déraisonnable dans cette approche.

*Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre*, 2006 QCCA 288

-----

En application des articles 2, 243.2 et 243.8 de la Loi, la Commission peut délimiter la partie d'un immeuble qui doit faire l'objet d'une reconnaissance aux fins d'exemption de taxes et donc exclure une autre partie de l'immeuble qui est occupée par un utilisateur qui n'exerce pas d'activités admissibles.

*Œuvres Isidore Ostiguy et Gatineau (Ville de)*, 2015 CanLII 55859 (QC CMNQ)

-----

L'effet combiné des articles 2, 243.2 et 243.8 de la Loi permet d'exclure de la reconnaissance une partie d'immeuble dans le cas où cette partie est occupée par un utilisateur qui y exerce des activités non admissibles.

Ces articles ne doivent pas permettre de découper un immeuble lorsqu'il n'y a qu'un seul utilisateur. Dans un tel cas, il faut plutôt se demander si les activités admissibles exercées par cet utilisateur unique constituent l'utilisation principale de l'immeuble.

*Maison d'accueil le joins-toi et Saint-Hyacinthe (Ville de)*, 2015 CanLII 75233 (QC CMNQ)

-----

Comme la Cour supérieure l'a établi dans l'affaire *Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal*, il faut rechercher la vocation globale de l'immeuble, et non le compartimenter.

La Commission conclut que les activités principales de l'immeuble sont celles exercées à l'aréna et sont admissibles à une reconnaissance aux fins d'exemption de taxes, et ce, même si une partie de l'immeuble est constituée de salles multifonctionnelles, de vestiaires pour adultes et de bureaux, utilisés pour des rencontres familiales, des réunions et de la formation d'entreprises et pour des réunions d'organisations sportives.

*Centre culturel et communautaire de Warwick inc. et Warwick (Ville de)*, 2016 CanLII 10277 (QC CMNQ)

-----

[36] L'article 243.2 nous indique, à son alinéa 3, que la Commission délimite, dans sa décision, la partie d'une unité d'évaluation ou d'un immeuble exonérée du paiement des taxes lorsque l'article 2 de la Loi s'applique. Or, l'article 2 est à l'effet

*qu'une disposition de la Loi est réputée ne viser qu'une partie d'une unité d'évaluation ou d'un immeuble « si cette partie seulement entre dans le champ d'application de la disposition ».*

*[37] Avant d'exclure une partie d'un immeuble dans la reconnaissance, il faut se demander si la partie entre dans le champ d'application d'une disposition applicable. Il est important d'analyser l'articulation des dispositions de la Loi portant sur la reconnaissance avant de limiter celle-ci à une partie seulement d'un immeuble.*

*[38] L'article 243.3 de la Loi précise que la personne qui peut faire l'objet d'une reconnaissance est celle dont le nom est inscrit au rôle pour l'unité d'évaluation. Cette personne n'est pas nécessairement celle qui exerce des activités dans l'immeuble, qui peut être occupé en totalité ou en partie par une autre personne.*

*[39] L'article 243.6 de la Loi pose une exigence importante : seule une personne morale à but non lucratif peut faire l'objet d'une reconnaissance ou y être mentionnée comme utilisateur.*

*[40] Ainsi, comme cela arrive fréquemment, une reconnaissance peut être accordée à une personne morale à but non lucratif propriétaire d'un immeuble pour l'utilisation qu'en fait une autre personne. La Commission doit alors vérifier si cette personne se qualifie en tant qu'utilisateur (art. 243.6) et si elle exerce des activités admissibles (art. 243.7 et 243.8). D'ailleurs, le deuxième alinéa de l'article 243.2 définit le terme « utilisateur » comme étant « le propriétaire, le locataire ou l'occupant dont l'utilisation de l'immeuble visé remplit les conditions prévues à l'article 243.8 ».*

*[41] C'est dans le contexte d'un immeuble ayant plusieurs utilisateurs que chaque partie de l'immeuble entre dans le champ d'application de l'article 243.8 et peut faire l'objet d'un traitement distinct.*

*[42] Lorsque l'immeuble ne compte qu'un seul utilisateur, le premier alinéa de l'article 243.8 nous invite plutôt à décider si l'utilisateur exerce une ou plusieurs activités admissibles « de façon que cet exercice constitue l'utilisation principale de l'immeuble ». Dans ce cas, l'article 243.8 envisage implicitement la possibilité que l'utilisateur exerce à la fois des activités admissibles et des activités non admissibles : ce qui importe, c'est que les activités admissibles constituent « l'utilisation principale » pour que la reconnaissance soit accordée.*

*Fondation Radio Galilée et Québec (Ville de), 2016 CanLII 65854 (QC CMNQ)*

-----

## ARTICLE 243.3 : Propriétaire – Locataire ou occupant

**243.3.** La personne qui peut faire l'objet d'une reconnaissance dont découle une exemption aux fins des taxes foncières est celle au nom de laquelle est inscrite, avant l'application du cinquième alinéa de l'article 208 le cas échéant, l'unité d'évaluation comprenant l'immeuble visé.

Toutefois, dans le cas visé au premier ou au deuxième alinéa de l'article 208, cette personne est le locataire ou l'occupant de l'immeuble visé qui devrait autrement payer les taxes foncières.

### Commentaires

Les articles 243.3, 243.4 et 243.6 LFM portent sur le premier élément de la reconnaissance mentionné à l'article 243.2 : la personne qui en fait l'objet.

L'article 208 LFM est pertinent quant à l'interprétation de l'article 243.3. Il se lit comme suit :

*208. Lorsqu'un immeuble non imposable en vertu du paragraphe 1° ou 1.1° de l'article 204 est occupé par un autre qu'une personne mentionnée à cet article ou qu'une société qui est mandataire de l'État, sauf si son propriétaire est la Société québécoise des infrastructures, les taxes foncières auxquelles cet immeuble serait assujetti sans cette exemption sont imposées au locataire ou, à défaut, à l'occupant, et sont payables par lui. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un immeuble visé au paragraphe 1.1° de l'article 204 lorsque, suivant la législation du Parlement du Canada relative aux subventions aux municipalités pour tenir lieu des taxes foncières et selon les actes pris en vertu de cette législation, une telle subvention est versée à l'égard de l'immeuble malgré l'occupation visée au présent alinéa dont il fait l'objet.*

*Lorsqu'un immeuble visé par un autre paragraphe de l'article 204, hormis le paragraphe 10°, est occupé par un autre qu'une personne mentionnée à cet article, il devient imposable et les taxes foncières auxquelles il est assujetti sont imposées au locataire ou, à défaut, à l'occupant, et sont payables par lui. Cette règle s'applique également dans le cas d'un immeuble visé au paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 255 ou au cinquième alinéa de cet article.*

*Les exemptions prévues aux premier et deuxième alinéas qui sont applicables au locataire ou à l'occupant d'un immeuble mentionné à l'article 204 s'appliquent à la Caisse de dépôt et placement du Québec ou à une de ses filiales visées à l'article 88.15 de la Loi sur les transports (chapitre T-12) lorsque celle-ci est locataire ou occupante d'un immeuble visé à ces alinéas uniquement si elle exerce une activité liée à la réalisation ou à la gestion de l'infrastructure de transport collectif ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article 88.10 de cette loi.*

*Les règles d'imposition prévues aux premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas lorsque le locataire ou l'occupant d'un immeuble ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article 88.10 de la Loi sur les transports est l'un des suivants :*

- 1. une société en commandite, lorsque, à la fois, la Caisse ou l'une de ses filiales visées à l'article 88.15 de cette loi détient 10 % ou plus des titres de son fonds commun et le commandité est une société par actions à l'égard de laquelle la Caisse ou une telle filiale a la faculté d'exercer 10 % ou plus des droits de vote que confèrent les actions émises par cette société, qui loue ou occupe l'immeuble aux fins d'exercer une activité liée à la réalisation ou à la gestion de l'infrastructure de transport collectif ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article 88.10 de cette loi;*
- 2. le cocontractant de la Caisse, de l'une de ses filiales visées à l'article 88.15 de cette loi ou d'une personne mentionnée au paragraphe 1°, qui loue ou occupe l'immeuble aux fins d'exercer, pour cette dernière, une activité liée à la réalisation ou à la gestion de l'infrastructure de transport collectif ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article 88.10 de cette loi.*

*L'immeuble est inscrit au nom de celui qui doit payer les taxes foncières.*

*Lorsque la valeur de la partie d'un immeuble visé à l'un des paragraphes 13° à 17° de l'article 204 qui est occupée par quelqu'un d'autre qu'une personne mentionnée à cet article ou, selon le cas, la valeur totale de l'ensemble de telles parties est inférieure au moins élevé entre 50 000 \$ et le montant correspondant à 10% de la valeur de l'immeuble, les deuxième et cinquième alinéas du présent article ne s'appliquent pas, malgré l'article 2, à une telle partie. Cette règle s'applique également dans le cas d'un immeuble visé à la deuxième phrase du deuxième alinéa.*

*Lorsque la valeur d'un immeuble visé au paragraphe 3° de l'article 204 et occupé par quelqu'un d'autre qu'une personne mentionnée à cet article est inférieure à 50 000 \$, les deuxième et troisième alinéas du présent article ne s'appliquent pas à cet immeuble. Il en est de même, malgré l'article 2, lorsque la valeur de la partie ainsi occupée d'un immeuble visé à ce paragraphe est inférieure à ce montant.*

*Pour l'application des cinq premiers alinéas, la personne qui réside dans un logement n'est pas réputée en être le locataire ni l'occuper et celle qui l'administre sans y résider est réputée l'occuper.*

*Malgré les quatre premiers alinéas, lorsque l'immeuble est visé par une reconnaissance en vigueur et prévue au deuxième alinéa de l'article 243.3, le locataire ou l'occupant reconnu est exempté du paiement des taxes foncières.*

Pour pouvoir faire l'objet d'une reconnaissance portant sur les taxes foncières, la personne doit être celle au nom de laquelle l'unité d'évaluation est inscrite au rôle. Les immeubles

portés au rôle sont inscrits par unité d'évaluation (art. 33 LFM), habituellement au nom du propriétaire (art. 35 LFM).

Le cas visé aux premier et deuxième alinéas de l'article 208 est celui où le propriétaire est exempté automatiquement du paiement des taxes foncières en vertu de l'article 204 LFM. Lorsque ce propriétaire n'est pas l'utilisateur de l'immeuble, ce dernier est inscrit au rôle au nom du locataire ou de l'occupant, qui peut alors faire l'objet d'une reconnaissance de la Commission.

### *Jurisprudence*

La compagnie 3911349, une société par actions dont les actions sont détenues par un individu, est propriétaire de l'immeuble, mais agit à titre de prête-nom de la Fondation, une compagnie à but non lucratif. Le mandat de prête-nom est clair et, s'il y a des pertes ou des profits, ces derniers seront transférés à la Fondation. Dans ces circonstances, la Fondation est propriétaire de l'immeuble et peut demander à la Commission une reconnaissance aux fins d'exemption de taxes.

*Fondation Lucie et André Chagnon c. Montréal (Ville de)*, no 500-17-017265-037, juge Maurice Lagacé, 15 octobre 2003

-----

La demanderesse n'est ni le propriétaire de l'immeuble ni un locataire ou un occupant devant payer les taxes foncières à la municipalité. En effet, aucune taxe foncière n'est imposée par la Ville à la demanderesse pour l'immeuble visé.

En conséquence, la demande est irrecevable et la demanderesse ne peut demander à la Commission une reconnaissance en vue d'être exemptée du paiement des taxes foncières.

*Ressourcerie des frontières et Magog (Ville de)*, 2015 CanLII 74724 (QC CMNQ)

-----

La personne qui demande une exemption des taxes foncières doit être soit le propriétaire de l'immeuble, soit le locataire ou l'occupant d'un immeuble dont le propriétaire est exempté du paiement des taxes par la Loi. C'est le cas, par exemple, du locataire d'un immeuble appartenant à une commission scolaire ou au gouvernement. Le locataire ou occupant reçoit alors un compte de taxes émis par la municipalité à son nom et doit payer les taxes foncières à la municipalité, même s'il n'est pas propriétaire. Si le propriétaire n'est pas exempté du paiement des taxes, la LFM ne permet pas au locataire de présenter une demande de reconnaissance pour l'exemption des taxes foncières. Le locataire qui doit rembourser les taxes municipales au locateur en raison d'une disposition de son bail ne peut demander à la Commission de lui accorder une reconnaissance aux fins d'exemption des taxes foncières.

*Légion royale canadienne, filiale 147 Montarville et Saint-Bruno-de-Montarville*, 2015 CanLII 34569 (QC CMNQ)

Voir aussi : *Groupe en toute amitié de Senneterre et Ville de Senneterre*, 2017 CanLII 89293 (QC CMNQ).

-----

Un locataire qui occupe un immeuble ou une partie d'un immeuble dont le propriétaire est exempté du paiement des taxes en vertu de la Loi est la seule catégorie de locataire ou d'occupant pouvant présenter une demande d'exemption des taxes foncières à la Commission. C'est le cas, par exemple, du locataire d'un immeuble appartenant à une commission scolaire ou au gouvernement.

Par ailleurs, l'organisme demandeur doit être une personne morale sans but lucratif. Une personne physique ne peut présenter une demande de reconnaissance.

*Centre chrétien de réveil de Montréal et Ville de Mascouche*, 2017 CanLII 55818 (QC CMNQ)

Voir aussi : *Deuxième Chance Café et Montréal (Ville de)*, 2016 CanLII 93981 (QC CMNQ); *Maison de jeunes : L'Ouverture et Montréal (Ville de)*, 2016 CanLII 93988 (QC CMNQ)

-----

### *ARTICLE 243.4 : Payeur de la taxe d'affaires – Reconnaissance réputée*

**243.4.** La personne qui peut faire l'objet d'une reconnaissance dont découle une exemption aux fins de la taxe d'affaires est celle qui devrait autrement payer cette taxe en raison de l'activité qu'elle exerce dans l'immeuble visé.

La reconnaissance dont découle une exemption aux fins des taxes foncières est réputée, pour l'utilisateur mentionné et à l'égard de l'activité qu'il exerce dans l'immeuble visé, constituer une reconnaissance dont découle une exemption aux fins de la taxe d'affaires.

### *Commentaires*

Les articles 243.3, 243.4 et 243.6 LFM portent sur le premier élément de la reconnaissance mentionné à l'article 243.2 : la personne qui en fait l'objet.

Pour pouvoir faire l'objet d'une reconnaissance pour la taxe d'affaires, la personne doit être celle qui doit payer cette taxe. Il s'agit de la personne qui reçoit le compte de la taxe d'affaires.

### La présomption du deuxième alinéa

Lorsque la reconnaissance est accordée concernant les taxes foncières, elle est réputée constituer une reconnaissance pour la taxe d'affaires. Le terme « réputée » signifie que l'utilisateur dont les activités font l'objet d'une reconnaissance pour l'exemption du paiement des taxes foncières obtient une reconnaissance automatique pour la taxe d'affaires (voir l'article 2847 du *Code civil du Québec* quant à l'interprétation du mot « réputée »).

### *Jurisprudence*

La Commission a compétence pour statuer sur les demandes de reconnaissance dont découle une exemption aux fins du paiement d'une cotisation d'une société de développement économique (SDC) et elle ne peut refuser de se prononcer sur une demande de reconnaissance au motif qu'elle vise une exemption de cotisation SDC.

La Commission a compétence même si la municipalité n'a pas préalablement imposé une taxe d'affaires à celui qui demande la reconnaissance. Le législateur n'en fait pas une exigence, ni à la rubrique des « Conditions d'obtention de la reconnaissance », aux articles 243.5 à 243.11 LFM, ni autrement. Une reconnaissance accordée par la Commission en vertu de la LFM exemptera l'organisme de la cotisation SDC.

*Centre communautaire juridique de Montréal c. Commission municipale du Québec*, 2016 QCCS 2721.

-----

Aucune taxe foncière ou d'affaires n'est imposée par la Ville à la demanderesse pour cet immeuble. Cette dernière est tout simplement locataire d'un immeuble appartenant à une personne physique. La demanderesse ne peut donc pas demander une reconnaissance pour l'exemption des taxes foncières ou d'affaires. La demande est irrecevable.

*Centre de réadaptation psycho-social le déclick et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 55933 (QC CMNQ);

Voir aussi : *Fondation Aubin et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 67736 (QC CMNQ).

-----

## II. CONDITIONS D'OBTENTION DE LA RECONNAISSANCE

### *ARTICLE 243.5 : Demandeur – Refus – Changement de situation*

**243.5.** Sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article 243.4, la reconnaissance doit être demandée par la personne qui peut en faire l'objet.

La personne dont la demande a été refusée ne peut la présenter à nouveau dans les cinq ans qui suivent le refus.

Toutefois, elle peut le faire si, dans une déclaration sous serment accompagnant la nouvelle demande, elle explique en quoi la situation sur laquelle s'est fondée la Commission pour opposer son refus a changé et en quoi ce changement devrait amener cette dernière à rendre une décision différente.

### *Commentaires*

Seule une personne qui peut faire l'objet d'une reconnaissance peut adresser une demande à la Commission. En cas de refus, cette personne ne peut présenter une nouvelle demande dans les cinq ans, sauf si la situation justifiant le refus a changé.

Pour présenter une nouvelle demande avant l'expiration du délai de cinq ans, la personne doit produire une déclaration sous serment avec sa nouvelle demande. Cette déclaration doit attester le changement de situation et la conséquence de ce changement sur la décision de la Commission.

### *Jurisprudence*

La situation nouvelle devait être inconnue au moment de l'audience. La Commission doit également s'assurer que les autres exigences de la Loi sont toujours satisfaites.

*Centre Wei Kang pour aider les personnes âgées et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 58741 (QC CMNQ)

-----

Une personne dont la demande est refusée ne peut la présenter à nouveau avant l'expiration d'un délai de cinq ans. La décision de la Commission est finale et sans appel pour une période de cinq ans.

*Centre communautaire Notre-Dame inc. et Sorel-Tracy (Ville de)*, 2016 CanLII 93976 (QC CMNQ)

-----



*[6] La demande n'est pas accompagnée de la déclaration sous serment requise par l'article 243.5 (3) de la Loi, et l'audience sur le fond a été fixée sans que cette déclaration ne soit au dossier. Toutefois, la représentante de la demanderesse est assermentée lors de l'audience, avant de présenter oralement la demande et de témoigner. La Commission considère que la formalité relative à la déclaration a été accomplie lors de l'audience, même si aucune déclaration assermentée écrite n'a été produite, considérant le contexte particulier de ce dossier ainsi que le principe voulant que le fond l'emporte sur la forme.*

*Club de l'âge d'or de Ste-Thérèse (Joliette) inc. et Joliette (Ville de), 2015 CanLII 67725 (QC CMNQ)*

-----

La Commission doit prendre en considération un objectif important poursuivi par les activités de l'organisme, lorsque cet objectif n'a pas été pris en compte dans la décision précédente. Cet objectif est un élément nouveau, car la décision précédente n'en faisant aucunement mention, il est impossible de savoir s'il a été mis en preuve lors de l'audience.

*Pavillon de loisirs des aînés de Shawinigan-Sud inc. et Shawinigan (Ville de), 2017 CanLII 25969 (QC CMNQ)*

-----

La Commission ne siège pas en révision de ses décisions. Elle peut uniquement trancher différemment sur une affaire dont elle a déjà été saisie et qui rejette une demande de reconnaissance, et ce, si des faits nouveaux se présentent après la décision et qu'ils permettent à un organisme de se voir accorder une reconnaissance.

*Club de golf coopératif de Lac-Etchemin et Lac-Etchemin (Municipalité de), 2017 CanLII 7825 (QC CMNQ)*

-----

La Commission doit se poser la question fondamentale suivante : la demanderesse a-t-elle démontré ou fait la preuve qu'il y a eu des changements dans les activités qui auraient amené la Commission à rendre une décision différente.

*Aydelu incorporée et Gatineau (Ville de), 2017 CanLII 7826 (QC CMNQ)*

-----

Dans le cadre d'une demande présentée en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 243.5 de la Loi, la Commission n'agit pas en appel de ses propres décisions et le juge administratif saisi de la nouvelle demande ne substitue pas son opinion à celle du juge administratif ayant rendu la décision précédente. Il doit se demander si des éléments nouveaux, que n'a pu prendre en considération le juge précédent, font en sorte que la décision rendue doit être modifiée. La situation qui lui est présentée doit comporter des différences significatives justifiant que la reconnaissance initialement refusée soit accordée.

Les mêmes faits ne peuvent pas être générateurs d'un changement de situation au sens de l'article 243.5 de la Loi. Toutefois, il faut nuancer une telle affirmation : un fait existant dont la Commission n'a pu tenir compte dans sa décision peut, une fois mis en preuve, constituer un changement dans « la situation sur laquelle s'est fondée la Commission pour opposer son refus ».

*Méduse, coopérative de producteurs/diffuseurs artistiques, culturels et communautaires et Ville de Québec*, 2017 CanLII 55823 (QC CMNQ)

-----

## *ARTICLE 243.6 : Personne morale à but non lucratif*

**243.6.** Seule une personne morale à but non lucratif peut faire l'objet d'une reconnaissance ou y être mentionnée comme utilisateur de l'immeuble visé.

### *Commentaires*

Les articles 243.3, 243.4 et 243.6 LFM portent sur le premier élément de la reconnaissance mentionné à l'article 243.2 : la personne qui en fait l'objet. L'article 243.6 porte également sur le statut juridique du demandeur et de l'utilisateur.

La personne qui fait une demande et celle qui est mentionnée comme utilisateur de l'immeuble doivent être des personnes morales à but non lucratif. Une personne morale constituée en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies* ou en vertu de la Partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes* est réputée être une personne morale à but non lucratif. Des personnes morales soumises au régime juridique d'une autre loi peuvent avoir ce statut; il faut alors vérifier les critères permettant de conclure qu'une personne morale est à but non lucratif. Parmi les lois pouvant conférer un tel statut, mentionnons :

- La *Loi sur les coopératives* (RLRQ, chapitre C-67.2);
- La *Loi canadienne sur les coopératives* (S.R.C. c. C-17);
- La *Loi constituant en corporation la Fédération des scouts de la province de Québec* (S.Q. 1936, c. 50) et la *Loi modifiant la charte de la Fédération des Scouts catholiques de la province de Québec* (S.Q. 1937, c. 40);
- La *Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance* (RLRQ, chapitre 8.2);
- La *Loi concernant les Chevaliers de Colomb de la province de Québec* (S.Q. 1952-53, c. 134).

Lorsqu'une personne morale est le prête-nom ou l'alter ego d'une autre personne morale, elle doit recevoir un traitement fiscal identique. Dans certains cas particuliers, la Cour supérieure a jugé admissibles des personnes morales à but lucratif :

- *Le Programme de Portage relatif à la dépendance à la drogue inc. c. Commission municipale du Québec*, 2003 CanLII 45388 (QC CS)
- *Fondation Lucie et André Chagnon c. Montréal (Ville de)*, n° 500-17-017265-037, *Maurice Lagacé j.c.s.*, 15 octobre 2003
- *La Fondation Portage c. La Commission municipale du Québec*, 2003 CanLII 36086 (QC CS)

Ces décisions doivent être considérées comme des cas d'espèce. Elles précèdent d'ailleurs l'arrêt *Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre*, 2006 QCCA 288 dans lequel la Cour d'appel a rappelé que la Commission bénéficiait d'une clause privative complète.

Pour déterminer si une coopérative est une personne morale à but non lucratif, la Commission examine chaque cas à son mérite en recherchant la nature intrinsèque de la coopérative et en se posant les questions suivantes :

- Quels sont les objets énoncés aux statuts de la coopérative?
- Est-ce que ces objets sont assimilables à des buts non lucratifs? Par exemple :
  - assurer le bien-être social, soit en aidant des groupes défavorisés ou en contribuant au bien commun et au bien-être général de la collectivité;
  - voir à la mise en valeur ou à l'amélioration de la qualité de la vie communautaire ou du civisme;
  - voir au développement des loisirs et de la vie culturelle de ses membres;
  - voir à l'amélioration générale d'un secteur particulier en favorisant des échanges de renseignements, en faisant connaître ce secteur ou en faisant la promotion de ses objectifs;
  - voir au développement spirituel de ses membres (*Bulletin IMP*. 996-2, par. 9).
- Les services offerts par la coopérative sont-ils destinés à la collectivité en général? Si oui, est-ce qu'ils sont offerts à des personnes que la coopérative a pour mission d'aider?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses statuts ou ses règlements relativement à l'attribution de ristournes à ses membres?
- La coopérative verse-t-elle, dans les faits, des ristournes à ses membres?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses statuts lui permettant d'émettre des parts privilégiées?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses règlements relativement au versement d'un intérêt sur des parts privilégiées?
- La coopérative verse-t-elle, dans les faits, des intérêts sur les parts privilégiées?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses statuts relativement au partage du reliquat de l'actif en cas de dissolution?
- L'examen des états financiers démontre-t-il que les activités de la coopérative sont exercées dans l'objectif de faire un profit?

- Les membres retirent-ils un avantage à faire partie de la coopérative?

## *Jurisprudence*

### 1. *Alter ego*

La Fondation du Centre hospitalier Pierre-Janet n'est autre chose que le prête-nom du centre hospitalier; elle est son *alter ego*. Elle doit donc recevoir un traitement fiscal identique.

*Fondation du Centre hospitalier Pierre-Janet c. Commission municipale du Québec*, 2004 CanLII 39839 (QC CS)

-----

Bien que l'utilisatrice soit constituée sous l'autorité de la Partie IA de la *Loi sur les compagnies*, son statut de personne morale, agissant à titre d'*alter ego* de la demanderesse, a été reconnu par la Cour supérieure.

*The Portage Foundation/La Fondation Portage et Montréal (Ville de)*, 2017 CanLII 1503 (QC CMNQ)

-----

Une personne morale à but lucratif, la société par actions 9284-2830 Québec inc., ne constitue pas l'*alter ego* du Petit théâtre, une personne morale à but non lucratif.

Il n'y a pas identité des dirigeants. Le Petit théâtre n'est même pas actionnaire de la société par actions. Par conséquent, il n'exerce aucun contrôle sur celle-ci ni ne bénéficie d'aucun droit. L'entreprise bénéficiant de l'exemption fiscale doit contrôler la seconde pour qu'elle soit son *alter ego* et jouisse de la même exemption.

La société par actions a servi de véhicule afin de procurer des avantages fiscaux et autres aux actionnaires. Il s'agit d'une décision d'affaires.

Il n'y a pas non plus identité de patrimoine. Cela empêche donc d'appliquer le principe établi par la Cour suprême voulant que si le concept de l'*alter ego* ne s'applique pas, deux entités doivent bénéficier de l'exemption fiscale lorsqu'elles ont le même patrimoine et que les activités de l'une sont la poursuite des activités de l'autre.

Le Petit Théâtre n'a pas non plus incorporé 9284-2830 Québec inc. pour satisfaire à des critères légaux ni dans le but d'exercer ses activités par l'intermédiaire de la seconde entité.

*Petit Théâtre de Québec et Ville de Québec*, 2017 CanLII 89256 (QC CMNQ)

-----

## 2. Coopératives

La Commission considère qu'une coopérative est une personne morale à but non lucratif lorsqu'aucun intérêt ni aucune ristourne sur les parts privilégiées ne sont versés aux membres. Dans le présent cas, la Commission ne peut qualifier la demanderesse d'organisme à but non lucratif puisque ses règlements autorisent le versement de ristournes. Ses membres peuvent ainsi retirer un avantage personnel.

*Magasin général Saint-Fidèle, Coop de solidarité et Malbaie (Ville de), 2015 CanLII 55941 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse est une personne morale à but non lucratif constituée en vertu de la *Loi sur les coopératives*. Bien que le Règlement numéro 1 indique que des parts privilégiées peuvent être émises, ses statuts de constitution ne le permettent pas. La Commission s'appuie sur ce document, qui a une valeur officielle, pour en conclure que la Coopérative, qui ne peut émettre de parts privilégiées, est un organisme à but non lucratif.

*Coopérative de solidarité Notre-Dame-de Jacques-Cartier et Québec (Ville de), 2015 CanLII 78759 (QC CMNQ)*

-----

La Coop est une personne morale à but non lucratif puisque, bien qu'elle soit créée en vertu de la *Loi sur les coopératives*, il appert de la convention de fusion qu'aucune ristourne ni aucun intérêt sur les parts privilégiées ne sont versés aux membres.

*Coopérative de développement régional du Québec, coop de solidarité et Rimouski (Ville de), 2017 CanLII 1500 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse est constituée sous l'autorité de la *Loi sur les coopératives*. Bien que ses représentants témoignent du fait qu'elle est exploitée sans but lucratif, ni sa déclaration d'association ni ses règlements généraux ne prévoient ni ne contiennent quelques dispositions restreignant l'affectation des trop-perçus ou des excédents aux membres ou empêchant l'attribution de ristournes à ces derniers. Sur ce point, la Commission ne peut se fier uniquement à des témoignages et conclure qu'elle est une personne morale à but non lucratif.

*La Maison coopérative de Lavaltrie et Lavaltrie (Ville de), 2017 CanLII 36056 (QC CMNQ)*

-----

## ARTICLE 243.6.1 : Restriction

**243.6.1.** Ne peuvent faire l'objet d'une reconnaissance les personnes morales instituées sous les noms de :

- 1° Musée national des beaux-arts du Québec;
- 2° Musée d'Art contemporain de Montréal;
- 3° Musée de la Civilisation;
- 4° Société du Grand Théâtre de Québec;
- 5° Bibliothèque et Archives nationales du Québec

### Commentaires

La LFM prévoit que certaines personnes morales ne peuvent faire l'objet d'une reconnaissance même si elles répondent au critère de l'article 243.6 LFM. L'article 243.6.1 aide à interpréter *a contrario* l'article 243.6 : si le législateur a pris la peine d'exclure nommément ces personnes morales, cela veut dire que des personnes morales à but non lucratif de même nature (personnes morales de droit public), comme des municipalités ou des CIUSS, peuvent faire l'objet d'une reconnaissance.

À titre d'exemple, dans l'affaire *Fondation Yvon Lamarre et Ville de Montréal*, 2017 CanLII 55815 (QC CMNQ), la Commission a accordé une reconnaissance à une personne morale de droit public. Autre exemple : *Notre-Dame-du-Nord en santé et Municipalité de Notre-Dame-du-Nord*, 2017 CanLII 36051 (QC CMNQ).

## ARTICLE 243.7: Utilisation de l'immeuble – Hébergement ou entreposage

**243.7.** Seul un immeuble dont l'utilisation remplit les conditions prévues à l'article 243.8 peut être visé par une reconnaissance.

Toutefois, il ne peut l'être si cette utilisation consiste dans l'hébergement autre que transitoire ou l'entreposage autre qu'inhérent à la conservation d'objets visée au paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

### Commentaires

L'article 243.7 LFM porte sur l'utilisation de l'immeuble pouvant être visé par une reconnaissance. L'utilisation de cet immeuble doit remplir les conditions de l'article 243.8.

L'article 243.7 exclut toute reconnaissance dans certains cas d'utilisation à des fins d'hébergement et d'entreposage. Seuls l'hébergement de nature transitoire et l'entreposage inhérent à la conservation d'objets visés au paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM sont admissibles.

## *Jurisprudence*

### *1. Activité effectivement exercée*

Un examen de la jurisprudence de la Commission montre qu'elle a toujours adopté la démarche prévue à l'article 243.7 : « seule l'activité effectivement exercée dans l'immeuble doit être retenue ».

*Société pour promouvoir les arts gigantesques c. Québec (Commission municipale), 2002 CanLII 14566 (QC CS)*

-----

La Commission rejette la demande parce qu'elle conclut que Le Cours St-Pierre utilise principalement la partie d'immeuble en cause à des fins de location résidentielle usuelle. Elle rejette la prétention de l'organisme voulant qu'il utilise les revenus de location en vue d'assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté (art. 243.8, 3 c)).

En révision, Le Cours St-Pierre soumet avoir droit à la reconnaissance pourvu que l'utilisation faite des revenus et non de l'immeuble le soit en vue d'aider les personnes défavorisées. C'est la thèse de l'utilisation des revenus qui s'oppose à la thèse de l'utilisation de l'immeuble.

La Cour d'appel conclut que la décision de la Commission repose sur une interprétation rationnelle sinon correcte des textes législatifs en examinant l'utilisation principale et la cause principale et immédiate de « l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble ».

*Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre inc., 2006 QCCA 288*

-----

### *2. Hébergement*

L'analyse du caractère transitoire n'est pas liée à une durée spécifique, mais plutôt à une appréciation de l'intention liée à l'hébergement de façon à ce que l'on considère une situation transitoire par opposition à un hébergement permanent.

Aucun élément textuel dans la Loi ne permet de conclure que l'hébergement transitoire doit permettre à la personne qui en bénéficie « de s'améliorer et de développer une plus grande autonomie ». Il n'est pas nécessaire que la personne hébergée améliore son état ou que celui-ci se détériore. Ce qui importe c'est qu'en cas d'amélioration ou de détérioration, le

bénéficiaire soit alors dirigé vers une autre ressource. C'est ce qui se passe dans le cas des bénéficiaires de la demanderesse, une maison offrant des soins palliatifs ou offrant des soins à des personnes atteintes d'Alzheimer.

*Corporation de la ressource intermédiaire d'hébergement de la MRC d'Asbestos c. Commission municipale du Québec*, 2017 QCCS 5400 (CanLII)

-----

L'hébergement offert par la Coopérative s'adresse à une clientèle autonome de personnes âgées qui doivent se loger dans le cours normal de leur vie.

Les résidents établissent leur domicile dans leur logement et y resteront aussi longtemps qu'ils le désirent ou en seront capables.

Le caractère permanent de l'hébergement est confirmé par le bail standard de la Régie du logement signé entre les parties. Ce bail est assujéti à l'article 1936 du *Code civil du Québec* qui prévoit que : « Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »

D'un autre côté, l'hébergement transitoire est celui qui permet à un résident de passer d'une étape à une autre, ou qui se trouve dans une situation qui passe et ne durera pas, par exemple dans le cas de personnes en difficulté ayant besoin d'un soutien temporaire. L'hébergement offert par l'organisme permet alors de lui donner des services reliés à cette situation.

*Coopérative de solidarité en Habitation « La Seigneurie de Boucherville » et Ville de Boucherville*, 2018 CanLII 9912 (QC CMNQ)

-----

La Commission conclut que la location résidentielle n'est pas l'exercice d'une activité admissible au sens de la LFM. Cette interprétation tient compte du texte de loi, du contexte global de la LFM, de la nature particulière des exemptions prévues à la Loi et de l'intention du législateur. Elle tient compte du texte législatif qui ajoute après le mot « hébergement » la périphrase : « autre que transitoire ». On peut penser que le législateur voulait que des organismes faisant de l'hébergement transitoire comme « l'accueil Bonneau » et « Old Brewery Mission » puissent bénéficier d'une reconnaissance.

*Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre inc.*, 2006 QCCA 288

-----

En raison de la clientèle visée, l'expérience de réinsertion s'étend sur une longue période qui peut largement dépasser 2 ans. Comme la LFM n'impose pas de délai spécifique pour encadrer l'hébergement transitoire, la Commission est en droit d'évaluer chaque cas à son mérite.

*Québec (Ville de) c. Commission municipale du Québec*, 2009 QCCS 5062

-----



Dans la mesure où l'hébergement répond à un besoin particulier autre que le logement en soi, qu'il constitue un passage utile à des personnes vers un autre lieu d'hébergement ou qu'il ne crée pas un milieu de vie permanent, il est, au sens de la LFM, de nature transitoire. Le critère applicable quant à la nature transitoire de l'hébergement n'est pas la réussite, mais l'objectif poursuivi et les moyens utilisés pour y arriver, en tenant compte du type de clientèle.

*Centre Signes d'espoir et Québec (Ville de), 2016 CanLII 15490 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse gère des logements sociaux abordables pour des adultes à faible revenu, atteints de troubles de santé mentale. Elle offre l'encadrement et le soutien nécessaire pour maximiser leur réintégration sociale. Le séjour est d'une durée maximale de six ans et la moyenne actuelle est de deux ans à deux ans et demi.

L'hébergement est transitoire puisqu'il permet aux personnes hébergées de passer à une étape où elles deviendront autonomes et quitteront alors leur logement.

*Résidence Bienvenue et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 58736 (QC CMNQ)*

-----

La Société offre de l'hébergement à des femmes dont la moyenne d'âge est de 50 ans, dont certaines sont des prostituées, sans domicile fixe, souffrant de dépendance ou de violence. Elles y résident pour une période de trois à cinq ans, jusqu'à ce qu'elles acquièrent l'autonomie nécessaire. Une intervenante les accompagne dans leur démarche d'insertion sociale; ensuite, elles quittent et obtiennent un autre appartement ailleurs. Cet hébergement est transitoire.

*Société immobilière YWCA-Québec et Québec (Ville de), 2015 CanLII 58737 (QC CMNQ)*

-----

La durée de prestation de services importe peu quant à la nature de l'hébergement. Elle peut s'échelonner sur plusieurs années. L'hébergement est transitoire si l'utilisateur doit, d'une façon ou d'une autre, évoluer et franchir une autre étape dans son développement et son traitement pour alors être dirigé ailleurs, jusqu'à ce qu'il passe d'un état de dépendance ou de marginalité à un état d'autodétermination et d'autonomie suffisant pour obtenir un suivi externe ou moins contraignant, voire même réintégrer la collectivité.

*Centre Marc Vanier inc. et Beaconsfield (Ville de), 2013 CanLII 66628 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse exerce des activités de réhabilitation sociale de personnes ayant commis des actes criminels et qui sont en cours de libération conditionnelle. L'hébergement est transitoire puisqu'il vise à remettre ces personnes en liberté.

*Services d'aide en prévention de la criminalité et Sherbrooke (Ville de), 2015 CanLII 58689 (QC CMNQ)*  
 -----

La durée moyenne de séjour des résidents est d'une à deux années afin de stabiliser la clientèle en vue de la déplacer vers des centres d'hébergement ou de soins. Un plan de séjour est conçu afin de permettre aux résidents de se prendre en charge et de devenir autonome tout en respectant leurs capacités. L'hébergement offert est transitoire et vise à permettre la réinsertion des bénéficiaires dans la communauté.

*Maison Roger Beaulieu et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 67723 (QC CMNQ)*  
 -----

La demanderesse soutient et accompagne des personnes vivant avec le VIH et l'hépatite C, dont plusieurs sont toxicomanes. Elle dispose de deux logements supervisés, à loyer modique, pour des personnes séropositives et leur famille. L'hébergement offert est transitoire puisque la durée de séjour varie de 3 à 6 mois, selon les besoins des locataires et les progrès effectués.

*Sida-vie Laval et Laval (Ville de), 2015 CanLII 55851 (QC CMNQ)*  
 -----

La preuve démontre que les activités de la demanderesse se limitent à fournir de l'hébergement à loyer modique à des aînés ayant un faible revenu. Cette activité n'est donc pas admissible aux termes du deuxième alinéa de l'article 243.7 de la LFM puisque rien n'indique que l'hébergement est transitoire. Le droit des locataires de quitter les lieux à tout moment ou en cas d'hospitalisation ou de transfert dans un centre d'accueil ne constitue pas en soi un motif qui rend transitoire l'hébergement.

*Appartements Shawville inc. et Shawville (Municipalité de), 2015 CanLII 55864 (QC CMNQ)*  
 -----

L'organisme offre de l'hébergement permanent avec services d'assistance à une clientèle souffrant de déficiences physiques ou intellectuelles et économiquement défavorisée. Les bénéficiaires peuvent demeurer aussi longtemps qu'ils le veulent. L'hébergement n'est pas transitoire s'il n'a pas pour effet de faire passer une personne d'un état à un autre, dans le but de la diriger vers un autre type d'hébergement.

*Corporation loge-toît Beauce et Saint-Georges (Ville de), 2015 CanLII 55876 (QC CMNQ)*  
 -----

La Commission juge ici qu'il s'agit bien d'hébergement transitoire, car il vise à permettre à des jeunes de réaliser un projet de vie qui leur permettra de s'intégrer à une vie normale et

active. Ils sont supervisés par des intervenants. Cet hébergement offre la possibilité aux jeunes de passer d'un état de personne vivant des difficultés à un état de personne qui aura amélioré ses conditions de vie et développé son autonomie.

*Maison d'hébergement jeunesse espace vivant Living Room et Cowansville (Ville de), 2015 CanLII 11441 (QC CMNQ)*

-----

Les services offerts par le Centre visent l'amélioration de la situation spécifique de chaque usager durant son hébergement pour qu'il devienne le plus autonome possible. Chaque usager bénéficie d'un programme de réadaptation élaboré et dispensé par les employés du Centre. La durée importe moins que la nature du séjour qui vise à soutenir l'utilisateur dans le passage d'une étape à une autre. La Commission est d'avis qu'il s'agit ici d'hébergement transitoire.

*Milieu de réinsertion sociale Mi-ré-sol inc. et Sainte-Agathe-des-Monts (Ville de), 2015 CanLII 36408 (QC CMNQ)*

Voir aussi *Milieu de réinsertion sociale Mi-ré-sol inc. et Labelle (Ville de), 2015 CanLII 36405 (QC CMNQ); Milieu de réinsertion sociale Mi-ré-sol inc. et Mont-Laurier (Ville de), 2015 CanLII 36402 (QC CMNQ); Milieu de réinsertion sociale Mi-ré-sol inc. et Mont-tremblant (Ville de), 2015 CanLII 36404 (QC CMNQ).*

-----

Des personnes handicapées sont accueillies dans deux logements et suivies par des intervenants du CSSS et du CRDITED afin d'apprendre à devenir autonomes. La durée des séjours varie en fonction de leur évolution et de l'acquisition d'habiletés sociales ou autres qui, ultimement, leur permettront d'aller vivre ailleurs. La LFM ne prévoit pas de délai spécifique pour encadrer l'hébergement transitoire. Chaque cas est donc évalué à son mérite.

*L'Arc-en-ciel, regroupement de parents et de personnes handicapées et Montmagny (Ville de), 2016 CanLII (78932) (QC CMNQ)*

-----

L'hébergement est transitoire lorsqu'il répond à un besoin particulier autre que le logement en soi ou qu'il constitue un passage utile à des personnes vers un autre lieu d'hébergement. Pour être transitoire, l'hébergement ne doit pas avoir pour objectif de créer un milieu de vie permanent.

*Fondation pour le développement des régions et Murdochville (Ville de), 2016 CanLII 42878 (QC CMNQ)*

-----

Même si cet hébergement n'est pas permanent, il doit constituer une activité qui est admissible en remplissant les conditions prévues à l'article 243.8 de la Loi. Ainsi, l'hébergement transitoire sera reconnu s'il peut être associé à des activités dans le domaine de l'art (paragraphe 1° et 2.1° du deuxième alinéa de cet article), à des activités d'ordre informatif ou pédagogique propres aux loisirs (paragraphe 2°) ou à des activités en vue de promouvoir ou défendre les intérêts ou droits de personnes qui forment un groupe, de lutter contre une forme de discrimination illégale, d'assister des personnes en difficulté ou en vue d'empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté (paragraphe 3°).

*Comité de la Vierge du Rocher de Pentecôte inc. et Port-Cartier (Ville de), 2017 CanLII 16760 (QC CMNQ)*

-----

La Coopérative loue ses logements à des résidents qui ont des revenus limités et, dans plusieurs cas, elle reçoit des subventions dans le cadre du programme AccèsLogis afin de pouvoir soutenir les personnes plus vulnérables.

La Commission est d'avis que la Société offre de l'hébergement permanent à une clientèle autonome et que cette activité constitue l'utilisation principale de l'immeuble. Cette offre d'hébergement est complétée par des services adaptés aux besoins de sa clientèle. Or, la Loi exclut expressément la reconnaissance d'un l'immeuble si l'utilisation consiste dans l'hébergement autre que transitoire ; la demande est donc rejetée.

*Coopérative de solidarité en Habitation « La Seigneurie de Boucherville » et Ville de Boucherville, 2018 CanLII 9912 (QC CMNQ)*

-----

Après évaluation personnelle par un comité de sélection, la demanderesse fournit aux résidents un lieu de logement avec soutien communautaire (activités de groupe, repas communautaires, activités de loisirs, etc.) et des services d'insertion ou de réinsertion dans la communauté (y compris accompagnement, suivi social, services médicaux ou psychiatriques, contrôle de la prise de médicaments, conseils, gestion de crise, etc.). Cinq intervenantes voient aux services pendant six demi-journées par semaine. L'hébergement est transitoire.

*Chambreclerc et Ville de Montréal, 2018 CanLII 31821 (QC CMNQ)*

-----

L'hébergement de personnes âgées en perte d'autonomie constitue l'utilisation principale de l'immeuble. À cet hébergement, des services complémentaires sont fournis. La résidence est le dernier recours pour les bénéficiaires; ils vivent dans leur maison jusqu'à ce que les activités quotidiennes ne leur permettent plus d'habiter seuls.

Le législateur, en excluant l'hébergement qui n'est pas transitoire, empêche d'emblée une reconnaissance pour un immeuble qui, bien qu'il offre de l'hébergement permanent, offre

aussi des services pour assister des personnes en difficulté. La Loi est claire et ne souffre d'aucune ambiguïté.

L'article 243.7, en précisant que seul un immeuble dont les activités satisfont aux critères de l'article 243.8 peut être admissible et en spécifiant du même coup que l'utilisation ne doit toutefois pas être de l'hébergement permanent, a voulu exclure, peu importe les activités offertes, ce type d'immeuble.

*Résidence Notre-Dame de Fatima inc. et Municipalité de Sainte-Agathe-de-Lotbinière*, 2018 CanLII 31939 (QC CMNQ)

-----

### 3. *Entreposage*

L'entreposage est admissible à une reconnaissance aux fins d'exemption de taxes uniquement s'il a pour objet la conservation d'objets devant servir dans le contexte d'une activité muséale ou lorsque l'entreposage est accessoire à l'activité principale.

*Carnaval de Québec inc. c. Commission municipale du Québec*, 2015 QCCS 1877 (CanLII)

-----

## *ARTICLE 243.8: Conditions de la reconnaissance – Activités admissibles*

**243.8.** L'utilisateur doit, dans un but non lucratif, exercer une ou plusieurs des activités admissibles de façon que cet exercice constitue l'utilisation principale de l'immeuble.

Sont admissibles:

1° la création, l'exposition ou la présentation d'une œuvre dans le domaine de l'art, pourvu, dans le cas de l'exposition ou de la présentation, que la possibilité d'y assister soit offerte, sans conditions préférentielles, au public;

2° toute activité d'ordre informatif ou pédagogique destinée à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans l'un ou l'autre des domaines de l'art, de l'histoire, de la science et du sport ou dans tout autre domaine propre aux loisirs, pourvu que la possibilité de profiter de l'activité soit offerte, sans conditions préférentielles, au public;

2.1° la conservation d'objets destinés à être exposés ou présentés dans le cadre d'une activité, autre que la création d'une œuvre dans le domaine de l'art, visée au paragraphe 1° ou 2°;

3° toute activité exercée en vue de:

- a) promouvoir ou défendre les intérêts ou droits de personnes qui, en raison de leur âge, de leur langue, de leur sexe, de leur orientation sexuelle, de leur race, de leur couleur ou de leur origine ethnique ou nationale ou en raison du fait qu'elles ont une maladie ou un handicap, forment un groupe;
- b) lutter contre une forme de discrimination illégale;
- c) assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté;
- d) empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté.

### *Le premier alinéa de 243.8*

#### *Commentaires*

L'utilisateur doit exercer une ou plusieurs activités admissibles en vertu du deuxième alinéa. Cet exercice doit remplir deux conditions :

1. Il doit poursuivre un but non lucratif;
2. Il doit constituer l'utilisation principale de l'immeuble.

La jurisprudence récente de la Commission considère que l'utilisation principale de l'immeuble s'évalue en fonction des activités exercées par chaque utilisateur, dans la partie de l'immeuble qu'il occupe (voir la section *Jurisprudence-Application de l'article 2 : partition de l'immeuble*, de l'article 243.2).

Il faut également lire l'article 243.9 LFM sur le caractère lucratif d'une activité et sur l'exercice d'une activité, qui peut se faire par le biais d'un mandataire.

#### *Jurisprudence*

##### *1. Activité à but non lucratif*

Une activité qui, au départ, est une activité à but non lucratif, ne devient pas une activité à but lucratif du fait que la majorité des revenus qui assurent cette activité provient de la vente de boissons aux personnes qui participent à l'activité plutôt que des sommes exigées de celles-ci pour avoir le droit de participer à cette activité.

La Commission peut, dans un cas donné, conclure qu'une activité, soi-disant exercée à des fins culturelles et récréatives, n'est qu'un paravent pour masquer l'exploitation d'un bar et, à cette fin, elle peut tenir compte, parmi plusieurs autres faits, des revenus provenant de la vente de boissons. Mais la simple comparaison entre les revenus provenant de la vente de boissons et ceux provenant des sommes exigées des personnes qui participent à l'activité

n'est pas à elle seule la preuve que l'activité n'est pas exercée dans un but non lucratif ou n'est pas, plus correctement, exercée principalement à des fins culturelles et récréatives.

*Société culturelle Argentine Québec Canada inc. c. Québec (Commission municipale)*, 2000 CanLII 8193 (QC CA). N.B. Cette décision a été rendue en considération des anciennes dispositions de la Loi.

-----

La présence ou l'absence d'une activité à caractère financier n'affecte pas le caractère non lucratif de l'activité visée par la LFM. La loi exige que l'activité admissible soit exercée dans un but non lucratif et non que l'activité admissible ne soit pas une activité à caractère financier.

*Hebrew Free Loan Association c. Québec (Commission municipale)*, 2002 Can LII 3634 (QC CS)

-----

## 2. Utilisation principale de l'immeuble

Voir la section *Jurisprudence – Application de l'article 2 : partition de l'immeuble*, de l'article 243.2.

Le commissaire, plutôt que de rechercher la vocation globale de l'immeuble pour en déterminer l'utilisation principale, a choisi de procéder à une analyse compartimentée de l'immeuble en évaluant, à la pièce, l'utilisation de chacune de ses composantes. Il s'agit essentiellement de la méthode prévalant pour identifier les unités d'évaluation portées au rôle d'évaluation. Cette méthode, bien que tout à fait acceptée en matière d'évaluation, comporte le risque d'oublier la finalité des articles de la LFM applicables à une reconnaissance d'exemption de taxes foncières.

Le Tribunal est d'avis que le commissaire s'est laissé distraire par une analyse partitionniste et qu'il a mis de côté le sens propre des termes « l'utilisation principale » de l'immeuble. Il aurait mieux valu qu'il s'en tienne aux critères de la jurisprudence de la Commission sur le sujet, dont ses propres décisions dans les affaires précitées.

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale)*, 2005 CanLII 15641 (QC CS)

-----

Pour évaluer les activités principales exercées dans les immeubles de la requérante, la Commission a entrepris un exercice global pour comparer l'ampleur des activités admissibles avec celles qui ne le sont pas, en utilisant les revenus de la requérante pour les diverses activités. La Commission a noté qu'il est difficile de mesurer le nombre de participants dans les cours de yoga admissibles. La Cour d'appel conclut que la LFM ne s'oppose pas à la démarche globale que la Commission a décidé de mettre en œuvre dans les circonstances.

*Sivananda Yoga Vedanta Centre c. Val-Morin (Municipalité de), 2013 QCCA 928 (CanLII)*

-----

La question soumise à la Cour d'appel par Gestion Le cours St-Pierre inc., est la suivante : la condition de « l'utilisation principale » de l'article 243.8 est-elle satisfaite si les revenus de l'immeuble sont exclusivement réservés à une fin admissible? La Cour d'appel arrive à la conclusion qu'elle n'a pas à choisir entre la thèse de l'utilisation des revenus et la thèse de l'utilisation de l'immeuble. Elle conclut que l'interprétation de la Commission de l'article 243.8 LFM n'est pas clairement irrationnelle ou manifestement déraisonnable. La Commission a conclu que l'utilisation principale et la cause principale et immédiate de « l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble » est la location résidentielle et qu'il ne s'agit pas de l'exercice d'une activité admissible.

*Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre inc., 2006 QCCA 288 (CanLII)*

-----

La lecture intégrale de la LFM, et particulièrement de l'article 2 ainsi que du 3e alinéa de l'article 243.2, confirme l'intention du législateur de permettre à un OBNL de présenter une demande partielle lorsqu'une partie seulement de son bâtiment, de son immeuble ou de son unité d'évaluation, remplit les conditions d'admissibilité à une reconnaissance d'exemption.

*Club de yacht Royal Saint-Laurent c. Commission municipale du Québec, 2016 QCCS 1773 (CanLII)*

-----

Le Tribunal note que les décisions de la Cour supérieure dans *Club de yacht Royal Saint-Laurent* et *Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal* sont parfaitement conciliables.

Non seulement ces deux décisions sont parfaitement logiques, mais au surplus, il est permis d'affirmer qu'elles vont dans le même sens. La mesure d'évaluation doit être fonction de la demande formulée. Si des zones distinctes d'une unité d'évaluation sont visées par une demande partielle, la Commission devra faire l'étude de l'utilisation principale de chacune d'elles. Si un immeuble est visé par une demande d'exemption totale qui cible l'intégralité de ce dernier, la CMQ devra faire l'étude de son utilisation principale.

Ainsi, l'approche « globale » serait déraisonnable en cas de demande partielle d'un des utilisateurs d'un immeuble et l'approche « partitionniste » serait déraisonnable en cas de demande totale d'un utilisateur unique d'un immeuble dont l'utilisation principale est admissible.

En l'instance, il s'agit plutôt du deuxième cas de figure et la Commission préconise ici une interprétation au diapason avec la conclusion de l'affaire *Fondation B'Nai B'Rith Hillel de*



*Montréal*. Le Tribunal ne peut conclure qu'il s'agit d'un raisonnement ou d'une conclusion ne faisant pas partie des issues possibles acceptables. »

*Ville de Pointe-Claire c. Commission municipale du Québec*, 2017 QCCS 2442 (CanLII)

-----

Dans le cas où il n'y a qu'un seul utilisateur dans un immeuble, comme dans le présent cas, la Commission doit vérifier si l'activité ou les activités qui constituent l'utilisation principale de la totalité de l'immeuble sont admissibles. Une révocation partielle ne peut être accordée.

L'effet combiné des articles 2, 243.2 et 243.8 de la Loi permet d'isoler une partie d'immeuble lorsqu'elle est utilisée par un utilisateur distinct. Toutefois, la logique de ces articles ne doit pas permettre de découper un immeuble lorsqu'il n'y a qu'un seul utilisateur.

La Commission doit donc appliquer l'article 2, mais dans le contexte des articles 243.2 et 243.8 de la Loi, c'est-à-dire lorsqu'il y a plus d'un utilisateur dans l'immeuble.

Certaines activités qui, prises isolément, seraient non admissibles peuvent être accessoires à l'activité qui constitue l'utilisation principale de l'immeuble. Mais, ce qu'il faut déterminer est l'admissibilité d'une ou de plusieurs activités dont l'exercice constitue l'utilisation principale de l'immeuble par l'utilisateur, et ce, conformément au premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi.

*Municipalité de Montréal et Club espagnol de Québec*, 2017 CanLII 69415 (QC CMNQ)

-----

Bien qu'aucune des activités exercées ne constitue individuellement l'occupation principale de l'immeuble, toutes ces activités réunies en constituent, ensemble, l'occupation principale.

*Association sportive et sociale des braves du coin inc. et Gatineau (Ville de)*, 2015 CanLII 67727 (QC CMNQ) (par. 17 à 22)

-----

*[18] Même si l'immeuble compte quatre bureaux administratifs, la Cour supérieure, dans la décision Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec, statuait qu'il faut éviter de procéder à une analyse compartimentée de l'immeuble, mais plutôt en déterminer l'utilisation principale. La Commission considère que ces bureaux ainsi que la billetterie sont ici accessoires à l'utilisation principale.*

*Les arts de la scène de Montmagny et Montmagny (Ville de)*, 2015 CanLII 67731 (QC CMNQ)

-----

Les activités du restaurant ne sont pas admissibles en soi, mais elles sont accessoires. Selon le premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi, c'est l'utilisation principale de l'immeuble qui le rend admissible à une exemption de taxes. Lorsqu'un immeuble est occupé par un seul organisme, il faut examiner l'ensemble des locaux qu'il occupe pour rechercher la vocation globale. C'est d'ailleurs ce qu'a confirmé la Cour supérieure dans l'affaire *Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal*.

*Corporation Augustin-Chénier inc. et Ville-Marie (Ville de)*, 2015 CanLII 38846 (QC CMNQ)

-----

Les activités de théâtre et de spectacles de musique qui se tiennent toute l'année dans l'abri C seraient admissibles en vertu du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 et du paragraphe 1° de l'article 243.10 de la Loi. Toutefois, la Cour supérieure, dans la décision *Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal*, statuait qu'il faut éviter de procéder à une analyse compartimentée de l'immeuble et plutôt en déterminer l'utilisation principale. Ici, les activités admissibles ne constituent pas l'utilisation principale de l'immeuble.

*Corporation du Parc de Gros-Cap et Îles-de-la-Madeleine (Municipalité de)*, 2014 CanLII 56308 (QC CMNQ)

-----

Même si l'immeuble est peu utilisé pendant la période visée, les activités tenues en constituent l'utilisation principale. Ce n'est que si ces activités entrent en concurrence avec des activités non admissibles que la Commission peut les considérer comme ne constituant pas l'utilisation principale. Or, dans le présent cas, l'absence d'activités pour une certaine période n'est pas un facteur pouvant être pris en considération. Les exigences de la LFM ne portent pas sur le volume d'activités, mais sur leur nature.

*Palais des arts et Québec (Ville de)*, 2015 CanLII 58724 (QC CMNQ)

-----

L'utilisation principale de l'immeuble est de type villégiature. Le lieu d'hébergement offert est utilisé principalement à des fins de vacances et cette activité n'est pas un usage d'hébergement complémentaire à une activité admissible. Elle ne remplit aucun des critères de la LFM.

*Centre écologique de Port-au-Saumon et Malbaie (Ville de)*, 2015 CanLII 55945 (QC CMNQ)

-----

La résidence du gardien peut être considérée, dans le présent cas, comme accessoire aux activités de la demanderesse et ainsi être reconnue.

*Camp Bnai Brith inc. et Sainte-Agathe-des-Monts (Ville de)*, 2014 CanLII 814 (QC CMNQ)

-----

Les studios réservés à des artistes en résidence permettent à ces derniers de se consacrer entièrement à leur discipline dans l'espace atelier prévu à cet effet. Les œuvres produites sont ensuite exposées dans les locaux de la demanderesse. L'hébergement dans ces locaux est accessoire et s'intègre à l'ensemble des activités de l'organisme et de celles des utilisateurs. Ces activités sont admissibles conformément au paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 243.8 et de l'article 243.10 de la Loi.

*Méduse, coopérative de producteurs/diffuseurs artistiques, culturels et communautaires et Québec (Ville de), 2015 CanLII 82490 (QC CMNQ)*

-----

Quant à la cuisine, les bureaux, la billetterie et les loges, ces espaces sont accessoires à un immeuble de la nature d'un théâtre.

*Festival d'été international de Québec et Québec (Ville de), 2015 CanLII 38847 (QC CMNQ)*

Voir aussi : *Comité de l'entrepôt de l'Anse-au-Griffon et Gaspé (Ville de), 2015 CanLII 67734 (QC CMNQ).*

-----

Pour déterminer quelle activité constitue l'utilisation principale de l'immeuble, la Commission retient comme critère le pourcentage d'heures de formation données par la demanderesse par rapport au nombre total d'heures d'ouverture du centre de golf.

Le fait que les revenus provenant de la vente de séances de pratique de golf soient sensiblement plus élevés que ceux provenant des inscriptions à des cours de golf, n'est pas en soi un facteur déterminant pour établir que les séances de pratique constituent l'utilisation principale de l'immeuble.

*Sports Montréal inc. et Montréal (Ville de), 2017 CanLII 1492 (QC CMNQ)*

-----

Il ressort du premier alinéa de l'article 243.8 de la LFM que « l'utilisation principale » s'évalue en fonction de chaque utilisateur et non en fonction de chaque local ou partie de l'immeuble. L'analyse « partitionniste » étant clairement écartée par la Cour supérieure, la Commission ne peut diviser les locaux d'un utilisateur pour en reconnaître une partie seulement.

*Service d'entraide L'Espoir (Québec) et Ville de Québec, 2018 CanLII 31933 (QC CMNQ)*

Voir aussi : *PME-Mtl Grand-Sud-Ouest et Ville de Montréal, 2017 CanLII 83130 (QC CMNQ).*

-----

## *Le deuxième alinéa de 243.8*

### *Commentaires*

Le deuxième alinéa précise quelles sont les activités admissibles aux fins de la reconnaissance. Signalons qu'il faut ici distinguer le paragraphe 3° des autres paragraphes quant à la nature des activités admissibles.

Les paragraphes 1° à 2.1° décrivent certaines catégories d'activités qui doivent être exercées dans l'immeuble. C'est la nature de l'activité qui doit faire l'objet d'une analyse afin de déterminer si elle est admissible. Ainsi, à titre d'exemple, lorsque la Commission en arrive à la conclusion que l'activité principale exercée dans l'immeuble est de nature administrative (gestion, administration, planification, etc.), elle refuse la reconnaissance, car les activités administratives ne portent pas sur l'objet visé par ces paragraphes (voir la jurisprudence citée plus bas).

Quant au paragraphe 3°, il rend admissible toute activité poursuivant un des objectifs prévus aux sous-paragraphes *a* à *d*. Les termes « en vue de » signifient que l'admissibilité n'est pas liée à la nature de l'activité, mais à sa finalité ou à son objectif; il doit y avoir un lien de causalité entre la finalité des sous-paragraphes *a*, *b*, *c* et *d*, d'une part, et l'activité elle-même, d'autre part. L'article 243.11 précise d'ailleurs que l'objectif poursuivi doit être la cause principale et immédiate de l'activité.

Contrairement aux cas visés par les autres paragraphes, si des activités administratives sont exercées dans l'immeuble et qu'elles en constituent l'utilisation principale, elles sont admissibles en vertu du paragraphe 3° dans la mesure où elles participent à la poursuite d'un objectif prévu à ce paragraphe.

### *Jurisprudence*

#### *1. Activités administratives*

L'activité principale exercée par la requérante est une activité administrative de promotion et d'échanges sur les arts gigantesques, comme la Fête des enfants qui se tient à l'extérieur. Or, le paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 ne reconnaît pas cette activité comme admissible à une demande d'exemption; ce paragraphe restreint les activités admissibles seulement à la création, l'exposition ou la présentation d'une œuvre d'art. L'activité administrative ne peut être reconnue que dans les cas bien précis du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

*Société pour promouvoir les arts gigantesques c. Québec (Commission municipale)*, 2002 CanLII 14566 (QC CS)

-----

La Cour supérieure juge raisonnable la décision de la Commission municipale qui conclut que, contrairement à la formulation des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8, celle du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 qui utilise les mots « toute activité exercée en vue de » permet de reconnaître un organisme aux fins d'exemption de taxes lorsque les activités administratives constituent l'utilisation principale.

*Carnaval de Québec inc. c. Commission municipale du Québec, 2015 QCCS 1877*

-----

La demanderesse est un organisme de promotion, de développement et de soutien du sport et du loisir sur le territoire du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Les activités exercées dans l'immeuble visent à soutenir les organismes, les municipalités, les athlètes, la relève culturelle, la formation des entraîneurs, les Jeux du Québec et autres compétitions, notamment par les subventions accordées. Les activités administratives constituent l'utilisation principale de l'immeuble. Les paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi ne considèrent pas les activités administratives comme admissibles.

*Regroupement loisirs et sports Saguenay-Lac-Saint-Jean et Alma (Ville de), 2014 CanLII 7025 (QC CMNQ)*

-----

Les activités consistent principalement à élaborer des programmes et des activités à caractère scientifique qui seront utilisés dans les écoles primaires et secondaires et dans les camps d'été pour intéresser les jeunes aux sciences. Cette activité, de nature administrative, n'est pas admissible en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi.

*Conseil du loisir scientifique du Saguenay-Lac-Saint-Jean et Alma (Ville de), 2014 CanLII 8381 (QC CMNQ)*

-----

La préparation d'un festival est une activité administrative. La présentation des films a lieu à l'extérieur de l'immeuble. Ces activités ne sont pas admissibles.

*Société d'habitation et de développement de Montréal et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 34581 (QC CMNQ)*

Voir aussi : *Centre de l'environnement de Québec c. Commission municipale du Québec*, 2016 QCCS 128; *Festival Accès Asie et Ville de Montréal*, 2017 CanLII 89246 (QC CMNQ) ; *Groupe Le Vivier et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 9922 (QC CMNQ) ; *Danse Imédia OSBL (Festival Quartiers Danses) et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 31858 (QC CMNQ).

-----

## *Le paragraphe 1° du deuxième alinéa de 243.8*

### *Commentaires*

Le paragraphe 1° du deuxième alinéa doit être lu avec l'article 243.10 LFM (voir les commentaires sous cet article), qui indique ce qui fait partie du domaine de l'art.

L'activité de « création d'une œuvre dans le domaine de l'art » vise toute activité se situant dans le processus de création artistique : l'écriture littéraire, la composition musicale, la mise en scène au théâtre, la répétition et la pratique en vue d'une représentation devant le public, l'enregistrement ou la reproduction d'une œuvre, le montage cinématographique, etc.

L'activité « exposition d'une œuvre » fait référence à des activités muséales, de galeries d'art, de salons thématiques, etc.

La présentation d'une œuvre couvre notamment les activités de spectacles, les représentations en salle de cinéma ou en salle d'écoute, etc.

Dans les cas de l'exposition et de la présentation, la possibilité d'y assister doit être offerte, sans conditions préférentielles, au public. L'exposition et la présentation ne doivent donc pas être réservées à un public sélect et fermé bénéficiant de préférences ou d'avantages exclusifs. Elles ne cessent toutefois pas d'être offertes au public du fait qu'elles sont destinées à une partie du public ayant des intérêts spécifiques ou lorsqu'elles exigent des déboursés relativement importants en raison de leurs caractéristiques propres.

Le paragraphe 1° ne permet pas de reconnaître les activités administratives comme activités principales.

### *Jurisprudence*

#### *1. Création d'une œuvre dans le domaine de l'art*

La demanderesse produit un journal destiné au monde communautaire, qui offre une vision plus modulée et accessible de l'information. Bien que les articles du journal soient rédigés dans les locaux de l'immeuble et qu'on puisse ainsi dire que de la création s'y effectue, il ne s'agit toutefois pas d'une activité qui peut être admissible. Une activité de création d'une œuvre d'art dans le domaine littéraire, selon le paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi, doit être de la nature d'un roman, d'un conte, d'une nouvelle, d'une œuvre dramatique, de poésie ou encore d'un essai, selon le paragraphe 6° de l'article 243.10. Tel n'est pas le cas avec la production d'un journal.

*Fondation trifluvienne d'éducation à la solidarité et Trois-Rivières (Ville de)*, 2015 CanLII 58688 (QC CMNQ)

-----

Ce n'est pas n'importe quelle photographie qui sera considérée comme une œuvre dans le domaine de l'art. Par exemple, prendre une photo pour un passeport ou pour un permis de conduire n'est pas une œuvre dans le domaine de l'art. Selon *Le Petit Robert*, l'art se définit ainsi :

*Expression par les œuvres de l'homme, d'un idéal esthétique; ensemble des activités humaines créatrices visant à cette expression.*

Au sens de l'article 243.8 de la Loi, c'est donc la création photographique à des fins esthétiques qui sera considérée comme une œuvre dans le domaine de l'art. Il y a une recherche d'effet esthétique dans le montage de photographies, de catalogues, de panneaux d'exposition, de pages Web, et dans les histoires écrites sur la vie de mammifères marins; même si le contenu scientifique est au cœur du message, il y a bien création d'œuvres dans le domaine de l'art.

La « création d'une œuvre dans le domaine de l'art » comprend l'ensemble des activités liées au processus de création artistique : l'inspiration, la recherche, la composition, l'ébauche, l'épreuve, le tri, l'assemblage, le montage, etc.

*Centre de l'environnement et Québec (Ville de), 2016 CanLII 42885 (QC CMNQ)*

Voir aussi : *Méduse, coopérative de producteurs/diffuseurs artistiques, culturels et communautaires et Ville de Québec, 2017 CanLII 55823 (QC CMNQ)*

-----

Bien que des activités administratives soient accessoirement exercées dans l'immeuble, les activités principales de l'Orchestre demeurent la création de spectacles de musique et la production de différents documents d'ordre informatif ou pédagogique, afin de renseigner le public sur les concerts à venir ou afin d'initier des jeunes à la musique.

*Orchestre symphonique de Montréal et Ville de Montréal, 2018 CanLII 4129 (QC CMNQ)*

-----

Les fermières donnent des cours de tissage et créent différentes pièces fabriquées avec ces métiers à tisser. Ces activités sont admissibles en vertu des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 ainsi que du paragraphe 4° de l'article 243.10 de la Loi. Il s'agit de créations qui font partie du domaine de l'art par la transformation du textile.

*Cercle des fermières de Sacre-Cœur-de-Jésus inc. (À la portée du Fjord) et Sacré-Cœur (Municipalité de), 2015 CanLII 55940 (QC CMNQ)*

-----

Les activités de tissage constituent l'utilisation principale de l'immeuble. Elles ne satisfont toutefois pas les exigences prévues à l'article 243.8 de la Loi. Bien que l'article 243.10 de la Loi indique, à ses paragraphes 4° et 5°, que les arts textiles et la transformation des textiles

puissent faire partie du domaine de l'art, il est impossible de considérer les biens produits comme étant des créations d'œuvres dans le domaine de l'art (paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi).

Les photos que l'Association a produites de ces créations montrent que, bien que faites de façon artisanale, elles n'ont qu'une vocation strictement utilitaire. Elles ne permettent pas de les considérer comme faisant partie des arts textiles ou, comme l'exige le paragraphe 5°, comme des œuvres ayant une fonction décorative ou d'expression. Ajoutons que *Le Petit Robert* définit « œuvre d'art » comme étant une œuvre qui manifeste la volonté esthétique d'un artiste, qui donne le sentiment de la valeur artistique. Les créations des tisserandes ne correspondent pas à cette définition.

Précisons que les activités exercées par l'Association diffèrent de celles d'autres AFEAS qui ont, par le passé, obtenu la reconnaissance de la Commission, en raison des cours (de tricot, de crochet, de tissage, etc.) qui étaient donnés et qui constituaient l'utilisation principale de l'immeuble.

*Association féminine d'éducation et d'action sociale et Ville de Shawinigan, 2017 CanLII 83121 (QC CMNQ)*

-----

Les activités de tissage constituent l'utilisation principale de l'immeuble. Les textiles et leur transformation font partie du domaine de l'art. La question est de savoir si le produit de ce tissage est une œuvre, et plus spécifiquement une œuvre d'art destinée à une fonction décorative ou d'expression. À cette question, la Commission répond oui. Certes, les créations des Tisserandes ne peuvent être qualifiées de chefs-d'œuvre et ont souvent une fonction utilitaire.

*Artisanat St-Paul et Ville de Shawinigan, 2018 CanLII 31832 (QC CMNQ)*

-----

Les membres du Cercle de fermières Richmond exercent des activités de création textile à l'aide de métiers à tisser. Des cours de tissage sont offerts par les personnes expérimentées aux personnes débutantes, suivis d'un accompagnement afin d'assurer la transmission de cet art d'une génération à l'autre. Ces activités sont admissibles en vertu des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

*Couvent Mont-Saint-Patrice et Ville de Richmond, 2017 CanLII 89284 (QC CMNQ)*

-----



## 2. Exposition d'une œuvre dans le domaine de l'art

La Société exerce des activités de conservation et de diffusion de documents et d'information, en vue de mettre en valeur le patrimoine de la Paroisse. Elle donne également des informations touristiques aux visiteurs. Elle met à la disposition du public des photos et autres objets patrimoniaux. Ces activités sont admissibles en vertu des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

*Société historique de Saint-Anicet et Saint-Anicet (Paroisse), 2015 CanLII 67735 (QC CMNQ)*  
-----

Le Moulin offre des expositions en art visuel, un jardin horticole, un sentier de la poésie, des visites pour découvrir le fonctionnement de la meunerie ainsi que des conférences et des ateliers en art pour les jeunes. Ces activités consistent en des expositions d'art visuel.

*Fondation Lorraine et Jean Turmel et Lac-Échemin (Municipalité de), 2016 CanLII 1877 (QC CMNQ)*  
-----

## 3. Présentation d'une œuvre dans le domaine de l'art

*[22] Le Comité exerce des activités de présentation d'œuvres dans le domaine des arts visuels par la présentation de documents audio-visuels et de films. De plus, il diffuse de l'information à ce sujet et sur l'histoire des coopératives de la pêche.*

*[...]*

*[25] Ces activités sont, conformément au premier alinéa de l'article 243.8 et aux paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de cet article, des activités admissibles.*

*Comité de l'entrepôt de l'Anse-au-Griffon et Gaspé (Ville de), 2015 CanLII 67734 (QC CMNQ)*  
-----

Le Festival présente des spectacles de musique ou d'humour d'artistes reconnus ou de la relève, selon une programmation variée destinée au grand public. Ces activités rencontrent les exigences du paragraphe 1° de l'article 243.8 et de l'article 243.10.

*Festival d'été international de Québec et Québec (Ville de), 2015 CanLII 38847 (QC CMNQ)*  
-----

#### 4. *Offert sans conditions préférentielles au public*

« À l'usage du public » ne veut pas dire accessible à la totalité ou à l'ensemble de la population. Cela veut dire que l'accessibilité ne peut être limitée à un petit groupe de personnes, sélectionnées d'avance ou triées sur le volet, en raison d'un haut niveau de spécificité requis pour en faire partie.

Le terme « public » doit être relativisé et évalué en fonction du type d'activités offert. Il peut s'agir d'un sous-groupe de la population générale, à condition que ce sous-groupe soit identifiable et qu'il existe une relation logique entre lui et l'activité en question.

Le but de la Loi est d'exempter des organismes sans but lucratif, poursuivant des buts culturels ou similaires, lorsque leurs services sont disponibles au public en général et que leur accessibilité n'est pas restreinte par des exigences monétaires, déraisonnables ou démesurées.

*Laval (Ville de) c. The Young Men's and Young Women's Hebrew Association of Montreal*, 1995 CanLII 5332 (QC CA). N.B. Cette décision a été rendue en considération des anciennes dispositions de la Loi.

-----

La société demanderesse a pour mission de restaurer une ancienne maison de Félix Leclerc et de la rendre accessible au public dans le but de faire connaître cette période marquante de sa vie et de donner accès à ce site. La maison constitue un centre d'interprétation de la vie de Félix Leclerc.

*Société de sauvegarde de la mémoire de Félix Leclerc à Vaudreuil-Dorion et Vaudreuil-Dorion (Ville de)*, 2016 CanLII 13151 (QC CMNQ)

-----

Le fait d'exiger un coût élevé pour une activité ne l'empêche pas de satisfaire le critère de la LFM qui prévoit que pour être admissible, une activité doit être offerte, sans conditions préférentielles, au public.

*The Young Men's and Young Women's Hebrew Association of Montreal c Commission municipale du Québec*, C.S. n° 500-05-074009-026, 22 novembre 2002, le juge P. Meyer (jugement rendu oralement).

-----

L'immeuble ne cesse pas d'être à l'usage du public en raison des coûts exigés des propriétaires de bateau (33 \$ par jour pour un bateau de 30 pieds), coûts qui auraient pour effet de le réserver à une population sélecte et aisée, ou en raison du fait que l'activité de plaisance a un haut degré de spécificité et requiert une embarcation.

La Commission a omis de tenir compte du caractère sans but lucratif du club et du fait que ses services sont offerts à toute personne voulant s'initier aux sports nautiques, membre ou non, à des coûts somme toute raisonnables.

*Québec (Commission municipale du) c. Club de yacht Royal St-Laurent*, 2002 CanLII 41220 (QC CA). N.B. Cette décision a été rendue en considération des anciennes dispositions de la Loi.

-----

Il ne faut pas confondre le volume d'activités et la nature des activités. Rien dans la LFM n'exige la tenue d'un volume d'activités publiques pour conclure que les activités sont accessibles au public de façon non préférentielle.

*Médiathèque littéraire Gaëtan Dostie c. Commission municipale du Québec*, 2010 QCCS 5461

-----

## *Le paragraphe 2° du deuxième alinéa de 243.8*

### *Commentaires*

Le paragraphe 2° du deuxième alinéa doit être lu avec l'article 243.10 LFM (voir les commentaires sous cet article), qui indique ce qui fait partie du domaine de l'art.

Pour déterminer si une activité est admissible en vertu du paragraphe 2°, il faut se poser chacune des questions suivantes:-

1. L'activité est-elle d'ordre informatif ou pédagogique?

La première exigence est que l'activité soit d'ordre informatif ou pédagogique. L'activité doit donner de l'information, être éducative ou apporter une formation intellectuelle ou manuelle. Les personnes à qui l'activité est destinée peuvent recevoir l'information ou la formation à l'extérieur de l'immeuble, car c'est l'activité de donner ou de produire l'information ou la formation qui est reconnue et non l'activité d'apprendre.

2. L'activité est-elle destinée à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés?

L'amélioration des connaissances ou des habiletés n'est pas de même importance dans le cas d'une activité d'ordre informatif et d'une activité d'ordre pédagogique. L'activité informative est souvent plus sommaire que celle pédagogique. La fin pour laquelle les personnes s'informent, apprennent ou améliorent leurs habiletés doit cependant être le loisir.

Le *Petit Robert* définit le terme « loisir » comme suit :

- le temps dont on peut librement disposer en dehors de ses occupations habituelles et des contraintes qu'elles imposent;
- ou le temps de la vie qui n'est pas affecté ni au travail, ni au repos, ni au sommeil.

Les définitions d'autres dictionnaires sont concordantes et établissent que les loisirs sont exercés durant les temps libres. Si une activité est pédagogique, mais destinée à des professionnels ou des étudiants en milieu scolaire qui souhaitent améliorer leurs compétences, elle est alors encadrée par des règles ou des programmes et la participation des personnes a lieu durant un temps « socialement contraint »; elle n'est pas exercée « à titre de loisir ».

3. Les connaissances ou les habiletés en question se situent-elles dans les domaines de l'art, de l'histoire, de la science, du sport ou dans tout autre domaine propre aux loisirs?

Ici, le mot « loisirs » nous indique que, en plus de l'art, de l'histoire, de la science et du sport, d'autres domaines propices à l'occupation des temps libres doivent être considérés. Par exemple, constituent des domaines propres aux loisirs la philatélie, les échecs, le bridge, l'astrologie et la généalogie.

La jurisprudence de la Commission ne considère pas les activités politiques, spirituelles ou religieuses comme faisant partie de « tout autre domaine propre aux loisirs ». La Cour d'appel considère que rien dans la LFM ne s'oppose à l'interprétation adoptée par la Commission du mot « loisir » : *Sivananda Yoga Vedeta Centre c. Val-Morin (Municipalité de)*, 2013 QCCA 928 (CanLII). Toutefois, dans un jugement récent (*King Solomon Temple Corporation c. Commission municipale du Québec*, 2018 QCCS 1141 (CanLII)), la Cour supérieure est d'avis que la Loi ne fait pas de distinction relativement aux motivations qui peuvent amener une personne à vouloir dans ses temps libres, améliorer ses connaissances et il faut donc se demander si les activités en question sont exercées dans des temps libres. Dans ce jugement, la Cour considère toutefois que les activités de King Solomon ne sont pas de nature religieuse. L'arrêt *Sivananda Yoga* fait donc toujours autorité en ce qui concerne les activités engagées; elles ne sont donc pas considérées comme des activités de loisir.

4. La possibilité de profiter de l'activité est-elle offerte, sans conditions préférentielles, au public?

Une activité est offerte sans conditions préférentielles au public lorsqu'elle n'est pas réservée à un public sélect et fermé bénéficiant de préférences ou d'avantages exclusifs. Elle ne cesse toutefois pas d'être offerte au public du fait qu'elle est destinée à une partie du public ayant des intérêts spécifiques ou lorsqu'elle exige des déboursés relativement importants en raison de ses caractéristiques propres.

## *Jurisprudence*

### *1. Activité d'ordre informatif ou pédagogique*

La production d'un journal étudiant est une activité d'ordre informatif et il s'infère de la preuve qu'il s'agit d'une activité propre à ceux qui veulent améliorer leurs compétences ou leurs habiletés à titre de loisir.

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale)*, 2005 CanLII 15641 (QC CS), par. 80

-----

À la Médiathèque, est exposée une collection impressionnante d'œuvres d'art et il y a des rencontres publiques avec les écrivains et des soirées de poésie. La Commission a commis une erreur manifestement déraisonnable en concluant que la Médiathèque n'offre pas d'activités d'ordre pédagogique exercées à titre de loisir.

*Médiathèque littéraire Gaëtan Dostie c. Commission municipale du Québec*, 2010 QCCS 5461 (CanLII)

-----

Une lecture du dépliant d'information de la requérante révèle que ses activités sont plus que la pratique de sports durant quelques jours. Le programme parle aussi de « nature crafts, music, orienting, creative drama..., reading and sketching ». De plus, il inclut « through creative Christian activity and discussions, the camper learns about herself and her CGIT (Canadian girls in training) purpose ». Un autre programme prévoit « leadership training and personal growth ».

Si la Commission avait considéré ces activités, elle aurait pu conclure qu'il s'agissait d'activités d'ordre pédagogique ou informatif au sens de l'article 243.8. En exigeant de la requérante une preuve de « structure d'apprentissage ou de pratique intensive d'un sport, sous la supervision de moniteurs spécialement entraînés », la Commission ajoute à la Loi.

*Camp Kalalla c. Commission municipale du Québec*, 2003 CanLII 30893 (QC CS)

-----

*[22] Le Comité exerce des activités de présentation d'œuvres dans le domaine des arts visuels par la présentation de documents audio-visuels et de films. De plus, il diffuse de l'information à ce sujet et sur l'histoire des coopératives de la pêche.*

*[...]*

*[25] Ces activités sont, conformément au premier alinéa de l'article 243.8 et aux paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de cet article, des activités admissibles.*

*Comité de l'entrepôt de l'Anse-au-Griffon et Gaspé (Ville de), 2015 CanLII 67734 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse exerce des activités de production et de diffusion d'émissions radiophoniques qui ont un caractère informatif, culturel, pédagogique et éducatif destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent parfaire leurs connaissances dans le domaine de l'art, de la science, de la culture ou des loisirs. Par le biais des animateurs et des bénévoles, les émissions visent à informer d'une façon différente tout en permettant à de nombreuses personnes d'acquérir une formation dans les médias, de concevoir, de créer et de produire des émissions originales.

*Radio communautaire de la Rive-sud inc. et Longueuil (Ville de), 2013 CanLII 65507 (QC CMNQ)*

-----

Radio-Soleil-Estrie exerce des activités de diffusion et de réalisation d'émissions radiophoniques touchant différents sujets, tels que la musique, l'histoire, la science, la santé, les loisirs et la spiritualité. Ces activités sont d'ordre informatif ou pédagogique, destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans le domaine de l'art, de l'histoire, de la science et du sport ou dans tout autre domaine propre aux loisirs.

*Carrefour de solidarité internationale Sherbrooke inc. et Sherbrooke (Ville de), 2014 CanLII 41783 (QC CMNQ)*

-----

Avant de se présenter sur la glace, les joueurs de tous les niveaux reçoivent une leçon d'une quinzaine de minutes donnée par des instructeurs ou des joueurs expérimentés sur des thèmes précis en fonction d'un programme de formation bien établi. Lorsqu'ils embarquent sur la glace, les joueurs pratiquent ce qu'ils ont appris lors de leur formation. Les pratiques visant à améliorer les techniques de curling apprises lors des séances de formation constituent des activités d'ordre informatif ou pédagogique, et ce, même si elles sont faites dans le contexte d'un match de curling entre les membres d'une ligue. Le fait que des trophées soient remis aux joueurs lorsqu'ils jouent des matchs de pratique ne change pas la nature des activités.

*Club de curling Pointe Claire et Pointe Claire (Ville de), 2014 CanLII 78798 (QC CMNQ)*

Voir aussi : *Le Club de curling Lacolle (1976) inc. et Municipalité de Lacolle, 2017 CanLII 1511 (QC CMNQ)* ; *Club de curling Glenmore/Glenmore Curling Club et Dollard-des-Ormeaux (Ville de), 2017 CanLII 1498 (QC CMNQ)* ; *Club de curling Bel-Aire et Ville de Mont-Saint-Hilaire, 2017 CanLII 69368 (QC CMNQ)*.

-----

Le Domaine Notre-Dame inc. exploite un centre de plein air familial quatre saisons, où il est possible de prendre part aux activités typiques qu'offre une base de plein air, tout en bénéficiant des équipements disponibles sur le site. L'examen de la programmation démontre que le Domaine exerce à la fois des activités d'ordre informatif et pédagogique qui contribuent à l'apprentissage des enfants. À travers le déroulement d'activités de loisirs, éducatives, récréatives et sportives, les enfants améliorent leurs connaissances, que ce soit des règles propres à la pratique de sports ou de jeux, en science ou en art dramatique pour ne nommer que celles-là. Il en va de même avec leurs habiletés et talents, qu'ils développent en pratiquant l'hébertisme, la natation, le canotage, le tir à l'arc et autres ou en construisant un radeau ou en cuisinant.

*Domaine Notre-Dame inc. et Pont-Rouge (Ville de), 2015 CanLII 87827 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse a comme objectifs d'élaborer et mettre en œuvre un plan directeur de l'eau, de sensibiliser les acteurs et les usagers à l'enjeu que représente la conservation et la protection des ressources en eau et des écosystèmes, de contribuer au développement, à l'intégration et à la diffusion des connaissances sur le territoire des bassins versants et, enfin, de valoriser et mesurer l'impact des actions entreprises par chacun des acteurs et des usagers. Ce sont des activités de loisirs d'ordre informatif ou pédagogique destinées à des personnes qui veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans le domaine de l'environnement, plus particulièrement de la conservation et de la protection des ressources en eau et des écosystèmes.

*Organisme de bassins versants des rivières Rouge, Petite nation et Saumon et Saint-Faustin-Lac-Carré (la Municipalité), 2015 CanLII 67817 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse exerce des activités de conservation et de diffusion de fonds d'archives du Séminaire de Sherbrooke ou d'organismes religieux; ces documents sont accessibles aux chercheurs et au public en général. De nombreuses consultations proviennent de personnes qui effectuent des recherches personnelles ou à caractère généalogique. La demanderesse organise la visite de ses archives, de la crypte et de la chapelle, donne des conférences sur ses archives ayant une valeur historique et projette des films d'archives. Ces activités d'ordre informatif ou pédagogique sont destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans le domaine de l'histoire religieuse et patrimoniale.

*Regroupement des archives du séminaire de Sherbrooke et de l'archidiocèse de Sherbrooke et Sherbrooke (Ville de), 2015 CanLII 74731 (QC CMNQ)*

-----

L'immeuble est un sentier de randonnée pédestre et de ski de fond l'hiver servant à toute la communauté. Les promeneurs ont accès à des panneaux d'interprétation le long du sentier,

décrivant la faune et la flore. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi. Elles sont d'ordre informatif et pédagogique.

*Fabrique de la paroisse de Sainte-Philomène et Fortierville (Municipalité de), 2015 CanLII 55934 (QC CMNQ)*

-----

Par la mise sur pied de projets visant la protection de l'environnement, l'utilisateur sensibilise, mobilise, et donne de l'information à la population de l'arrondissement Ville-Marie; à cette fin, il utilise divers moyens de communication. Ces activités sont d'ordre informatif ou pédagogique, destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans le domaine de la science.

*Fondation des services communautaires catholiques inc. et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 67818 (QC CMNQ)*

-----

Les activités consistent en des rencontres d'ordre informatif et pédagogique, soit des cours ou des conférences dans le domaine de la philosophie, de l'interaction sociale et de la science; elles sont reliées à la croissance personnelle des membres et à l'amélioration de la société. Si une partie de ces activités est d'ordre spirituel, puisqu'il s'agit de l'enseignement d'un système de morale liée à la charité, la Commission considère que « toute activité », exercée à titre de loisir, incluant des cours ou des conférences sur des sujets reliés au développement humain et à la croissance personnelle et spirituelle des personnes, peut faire l'objet d'une reconnaissance dans des matières mentionnées au paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi.

*Laurentian masonic corporation et Arundel (Canton de), 2015 CanLII 27071 (QC CMNQ)*

-----

Action St-François informe, sensibilise et réunit des centaines de bénévoles voulant travailler à l'aménagement, à la revitalisation, à la restauration et au nettoyage des berges de la rivière Saint-François. Ces activités favorisent une prise de conscience de la population, jeune et adulte, aux nombreux problèmes liés à leur environnement. La population améliore ainsi ses connaissances et ses habiletés dans le domaine de l'environnement. Ces activités sont d'ordre informatif ou pédagogique et sont destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans le domaine de l'environnement.

*Carrefour de solidarité internationale Sherbrooke inc. et Sherbrooke (Ville de), 2014 CanLII 41783 (QC CMNQ)*

-----



La production et la publication d'un journal constituent une activité de nature informative. En parcourant l'Indice bohémien, le lecteur souhaite être informé de manière générale sur l'actualité culturelle locale et régionale.

*Conseil de la culture de l'Abitibi-Témiscamingue et Rouyn-Noranda (Ville de), 2015 CanLII 84331 (QC CMNQ)*

-----

Les activités d'Accès transports viables dans les locaux consistent principalement à former, informer, et sensibiliser le public et les autorités gouvernantes sur les moyens de transport alternatifs à la voiture et à leur bienfait sur la santé publique. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la LFM.

*Centre de l'environnement de Québec c. Commission municipale du Québec, 2016 QCCS 128 (CanLII)*

-----

La mission de la demanderesse est de guider des personnes et les organisations et communautés dans l'application de meilleures pratiques environnementales au moyen de conférences, ateliers ou formations en gestion et protection des milieux naturels, de panneaux d'interprétation et de sorties éducatives ainsi que des ateliers et animations sur la gestion des matières résiduelles, le verdissement, la biodiversité, l'agriculture humaine et l'écocivisme.

En ce qui concerne l'utilisatrice, ses activités visent à implanter un système de compostage efficace et durable en milieu scolaire et communautaire et développer des sites de compostage afin de détourner les matières organiques des sites d'enfouissement, à réduire les émissions de GES grâce à des projets d'entretien durables aux paysages comestibles, à sensibiliser la population sur l'entretien durable des espaces verts et à démontrer qu'il existe une nouvelle façon de transformer un terrain gazonné en jardin paysage écologiquement viable et nourricier.

Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi.

*Nature-Action Québec inc. et Belœil (Ville de), 2016 CanLII 65740 (QC CMNQ)*

-----

Future Earth est une plateforme de recherche mondiale dont l'objectif est de fournir des connaissances et du soutien afin de propulser notre monde vers un développement durable. Une importante activité de Future Earth consiste à diffuser et à vulgariser les nouvelles connaissances et l'information scientifique provenant de la recherche afin de rapprocher la communauté internationale et les institutions et organismes locaux et de garantir

l'accessibilité de ces connaissances et informations au public en général et aux personnes intéressées. Ces activités sont admissibles.

*Future Earth International (Terre d'avenir) et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 34544 (QC CMNQ)

-----

*[26] Les activités constituant l'utilisation principale de l'immeuble sont des activités récréatives reliées au bar, à des soirées ou des repas de groupes et à des tournois de billard. Ce ne sont pas des activités admissibles pour les motifs qui suivent.*

*[27] Examinons par exemple les 54 cours et soirées dansantes de l'année 2014. Hormis le fait d'opérer un bar tous les jours de la semaine, il s'agit de la principale activité tenue dans l'immeuble cette année-là. Ces événements se déroulent en soirée, de 19 heures à 23 heures. Seule la première heure est consacrée à des cours de danse, le reste de la soirée étant occupé par de la danse proprement dite. D'une part, un cours de danse est une activité d'ordre pédagogique destinée à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances et habiletés dans ce domaine; d'autre part, une soirée dansante est une activité récréative à laquelle participent des personnes à des fins de loisir, mais sans avoir l'objectif d'apprendre ou de développer des habiletés. Le cours est une activité admissible en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi, mais la soirée dansante ne l'est pas. De plus, le cours n'occupe que le quart du temps dans la soirée et ne peut être considéré comme représentant l'aspect principal de l'activité.*

*[28] Toujours en 2014, il y a eu deux cours sur le maniement des armes et quatre événements pour l'écoute et la promotion de musique « Heavy Metal ». Les cours sur le maniement des armes sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi. Les événements destinés à l'écoute ou à la promotion de musique « Heavy Metal » sont des activités admissibles en vertu du paragraphe 1° du deuxième alinéa du même article. Mais ces activités n'ont qu'une importance mineure dans les activités du Club; elles ne constituent pas l'utilisation principale de l'immeuble, comme l'exige le premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi.*

*Club Aramis St-Georges de Beauce inc. et Saint-Georges (Ville de)*, 2016 CanLII 18950 (QC CMNQ)

-----

L'immeuble est un grand terrain utilisé pour pratiquer différents sports comme le quad, la randonnée pédestre et le ski de fond. Sur cet immeuble se trouve un refuge ouvert à tous. Les gens se rendent au refuge pour se reposer et se sustenter. Bien que les principales activités exercées dans l'immeuble soient des activités récréatives, exercées à titre de loisir, elles ne sont pas d'ordre informatif ou pédagogique.

*Club Quad Iroquois et Municipalité de Labelle*, 2017 CanLII 83205 (QC CMNQ)

-----

La grande majorité des activités qu'exerce le Centre étant des activités récréatives ne comportant aucun volet informatif ou pédagogique, elles ne sont pas admissibles en vertu du paragraphe 2° et n'entrent dans aucune des autres catégories prévues à l'article 243.8 de la Loi.

*Centre des loisirs et des sports de Ste-Perpétue inc. et Municipalité de la paroisse de Sainte-Perpétue*, 2017 CanLII 69364 (QC CMNQ)

-----

La demanderesse exerce principalement des activités récréatives, reliées à la pratique d'un sport, le golf. Ces activités de nature purement récréative ne sont pas admissibles.

*Club de golf des Îles-de-la-Madeleine inc. et Municipalité des Îles-de-la-Madeleine*, 2018 CanLII 4131 (QC CMNQ)

-----

## *2. Destinée à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés*

La production d'un journal étudiant est une activité d'ordre informatif et il s'infère de la preuve qu'il s'agit d'une activité propre à ceux qui veulent améliorer leurs compétences ou leurs habiletés à titre de loisir.

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale)*, 2005 CanLII 15641 (QC CS), par. 80

-----

La Commission municipale a refusé la reconnaissance aux fins d'exemption des taxes à la requérante, qui exerce des activités de formation en yoga, parce que la preuve a démontré que les participants s'inscrivaient dans la plupart des cours dans le cadre d'une formation professionnelle ou d'une démarche spirituelle et non à titre de loisir.

La Cour d'appel considère que rien dans la LFM ne s'oppose à l'interprétation que la Commission a adoptée du mot « loisir ». Le choix de la Commission de se concentrer sur la nature de l'activité exercée en vue de déterminer si l'activité peut être considérée un « loisir » ne paraît pas être déraisonnable au sens de Dunsmuir.

*Sivananda Yoga Vedeta Centre c. Val-Morin (Municipalité de)*, 2013 QCCA 928 (CanLII)

-----

L'immeuble est principalement utilisé par les membres de la Rose-Croix pour faire de la méditation et se ressourcer. Il ne s'agit aucunement d'activités d'ordre informatif ou pédagogique.

De plus, même si les quatre activités autres que la méditation constituaient les activités principales exercées dans l'immeuble, ce qui n'est pas le cas, elles ne seraient pas admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi, puisqu'elles ne constituent pas des activités destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans un domaine propre aux loisirs.

Les activités autres que la méditation exercées par les membres dans l'immeuble ne constituent donc pas des activités exercées à titre de loisir, mais des activités d'ordre moral ou spirituel qui se qualifient de « temps engagé »; elles ne sont pas exercées par les membres afin d'améliorer leurs connaissances ou habiletés dans un domaine propre aux loisirs, mais plutôt afin de mener une « quête spiritualiste »

*Domaine Rosicrucien de Lachute et Ville de Lachute*, 2017 CanLII 89509 (QC CMNQ) (décision faisant l'objet d'un pourvoir en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure : n° 500-17-101839-184)

-----

*[42] Si une partie de ces activités informatives ou pédagogiques sont d'ordre spirituel ou relié à des rites ou à un système de morale, la Commission considère, ainsi qu'elle l'a reconnu dans les décisions citées par la demanderesse, que le paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 mentionne clairement que « toute activité », incluant des cours ou des conférences sur des sujets reliés au développement humain et à la croissance personnelle et spirituelle des personnes, peut faire l'objet d'une reconnaissance dans des matières mentionnées à cet article qui sont d'un domaine propre aux loisirs.*

*[43] La Commission ne pourrait reconnaître une demande concernant des activités religieuses ou de culte, mais ce n'est pas le cas dans la présente affaire.*

*The Supreme Grand Lodge Of The Ancient And Mystical Order Rosae Crucis (Re)*, 2007 CanLII 53898 (QC CMNQ)

Voir aussi : *Supreme Grand Lodge of the Ancient and Mystical Order Rosae Crucis et Ville de Sherbrooke*, 2017 CanLII 60917 (QC CMNQ) ; *Supreme Grand Lodge of the Ancient and Mystical Order Rosae Crucis et Ville de Longueuil*, 2017 CanLII 60941 (QC CMNQ) ; *Ordre de la Rose-Croix AMORC, loge Atlas de Montréal et Ville de Montréal*, 2017 CanLII 61196 (QC CMNQ)

-----

La Loi ne fait aucune distinction relativement aux motivations qui peuvent amener une personne à vouloir, dans ses temps libres, améliorer ses connaissances dans un domaine comme l'histoire, la science ou un autre domaine propre aux loisirs.

Que cet intérêt trouve sa source dans des croyances, quelles qu'elles soient, dans un désir de devenir une meilleure personne (en acquérant des connaissances et des préceptes moraux), ou dans un simple désir ludique, ne change rien à l'affaire.

La seule question légitime est de se demander si les activités en question sont exercées dans des temps libres, en d'autres mots à titre de loisir, et si elles portent sur l'amélioration des connaissances (l'acquisition de connaissances) dans des domaines comme l'histoire ou la science, ou dans tout autre domaine propre aux loisirs. Dans le présent dossier, le tribunal souligne que les activités ne sont pas de nature religieuse.

*King Solomon Temple Corporation c. Commission municipale du Québec*, 2018 QCCS 1141 (CanLII) (NB : cette décision est incompatible avec l'arrêt *Sivananda Yoga Vedeta Centre c. Val-Morin (Municipalité de)*, 2013 QCCA 928)

-----

Le Camp Minogami offre à tous ceux qui y viennent des activités de loisirs. Que les élèves fréquentent le camp pendant une classe verte durant l'année scolaire ou que les jeunes fréquentent le camp durant la période estivale, ils y viennent pour faire du canot, du tir à l'arc ou pour profiter des installations sportives, activités qui demeurent en tout temps un loisir.

L'exercice de déterminer si pour les élèves il s'agissait d'une activité de loisir « facultative », ajoute une condition qui ne se retrouve pas dans la LFM. Cette interprétation s'éloigne de la finalité même des dispositions en cause.

De plus, les activités de loisirs offertes par l'école sont facultatives; les étudiants n'ont pas l'obligation de participer à la classe verte. En effet, pour y participer, l'étudiant doit d'abord obtenir l'autorisation de ses parents et ensuite payer un montant d'argent alors qu'en vertu de la *Loi sur l'instruction publique*, les enseignements scolaires sont gratuits (art. 3), de sorte que la participation à la classe verte devient facultative.

*Camps Odyssée inc. c. Commission municipale du Québec*, 2014 QCCS 1604 (CanLII)

-----

Est déraisonnable la décision de la Commission municipale qui conclut que les journées de classe-nature entre le 15 août et le 23 juin, soit à l'intérieur des 180 jours obligatoires de fréquentation scolaire, ne constituent pas du loisir au sens du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi. La preuve soumise ne démontre pas qu'il s'agit d'un temps de classe obligatoire. La Cour ne retient pas non plus le deuxième motif invoqué par la Commission pour faire perdre le caractère de loisir à ces activités soit le fait que ces activités font partie du projet éducatif de l'école. Selon la Cour supérieure, il y a absence de preuve

que les classes nature font partie du régime pédagogique obligatoire des élèves. Le raisonnement de la Commission ne pourrait être une des issues possibles que dans la mesure où les journées en classe nature étaient partie intégrante du régime pédagogique obligatoire contenu dans les 180 jours de scolarité. Les activités exercées ne se retrouvent pas dans des temps socialement ou «pédagogiquement» contraints.

*Œuvres du Père Sablon c. Commission municipale du Québec, 2015 QCCS 1349 (CanLII), requête pour permission d'en appeler rejetée : Lac-Supérieur (Municipalité de) c. Œuvres du Père Sablon, 2015 QCCA 886 (CanLII)*

-----

Bien que les locaux du centre de documentation soient accessibles à quiconque veut s'y rendre, la clientèle du Centre est composée principalement, sinon exclusivement, de chercheurs et d'étudiants qui s'y rendent pour y effectuer des travaux de recherche dans le cadre de leurs cours. La clientèle cible que cherche à attirer le Centre se retrouve essentiellement dans le réseau des cégeps et des universités. Les activités du Centre ne peuvent être couvertes par le paragraphe 2° du second alinéa de l'article 243.8 de la LFM puisqu'elles sont exercées par des chercheurs ou des étudiants aux fins de parfaire leurs études, et non à titre de loisir.

*Fondation Daniel Langlois c. Montréal (Ville de), CMQ-57470, le 30 octobre 2002, conf. 2004 CanLII 17490 (QC CS) et 2006 QCCA 1553.*

-----

*[29] Quant aux cours de boulangerie et de chiropraxie, ils ne peuvent pas être reconnues par la Commission en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi puisque, bien qu'ils soient des activités d'ordre informatif ou pédagogique, ils ne sont pas destinés à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans l'un ou l'autre des domaines de l'art, de l'histoire, de la science, du sport ou dans tout autre domaine propre aux loisirs. Une activité destinée à des professionnels est intimement liée à leur travail, et non à leurs loisirs.*

*Club Aramis St-Georges de Beauce inc. et Saint-Georges (Ville de), 2016 CanLII 18950 (QC CMNQ)*

-----

Même si les activités offertes par le CPE aux enfants sont axées sur le jeu, la Commission ne peut se convaincre qu'elles sont exercées à titre de loisir. Nous ne sommes pas dans un cas où les parents envoient leurs enfants se divertir dans un camp de vacances, dans un parc d'amusement ou dans un centre de loisirs. Ce sont essentiellement des activités de garde et d'encadrement comportant un volet d'apprentissage et d'aide au développement personnel des enfants.

*Centre d'entraide de la Région de Disraeli et Disraeli (Ville de), 2015 CanLII 1475 (QC CMNQ)*

-----

Le CPE accueille des enfants âgés de 5 à 11 ans pour des activités dispensées en formule camp de jour. Les enfants apprennent à préparer des costumes et des spectacles. Ils développent leurs habiletés en élaborant des vidéos ou en construisant un personnage en matériel recyclé qui sera par la suite exposé. À travers le déroulement d'activités de loisirs, éducatives et sportives, les enfants développent leurs talents et habiletés tout en améliorant leurs connaissances dans les domaines du sport, de l'art, de la science, du théâtre et autres domaines propres aux loisirs. Ces activités sont admissibles.

*Centre de la petite enfance l'Anode Magique inc. et Rouyn-Noranda (Ville de), 2015 CanLII 67737 (QC CMNQ)*

-----

Le loisir est le temps libre qui englobe toutes les activités que l'on ne retrouve pas dans les « temps socialement contraints (travail) ou engagés (religieux et politiques) ».

La Loi n'exige pas que l'organisme émetteur de l'information soit en contact direct et personnel avec les récepteurs, ici les lecteurs, pour que l'activité soit reconnue. De fait, les mots « activité (...) destinée à des personnes » du paragraphe 2° signifient qu'il n'est pas nécessaire que la personne reçoive l'information dans l'immeuble de la demanderesse.

*Revue Québec Science (Re), 2003 CanLII 56750 (QC CMNQ)*

-----

Pour se qualifier comme étant « à titre de loisir », une activité ne doit pas être effectuée durant les périodes auxquelles une personne doit assister en raison de son engagement religieux. Le loisir est le temps libre qui englobe toutes les activités que l'on ne retrouve pas dans les temps socialement contraints (travail) ou engagés (religieux et politiques). Le Message du Graal est d'ordre religieux ou spirituel et les personnes qui fréquentent la librairie et la bibliothèque ou qui assistent aux conférences, séminaires et rendez-vous d'échanges, le font dans le contexte de leur engagement religieux ou spirituel et non à titre de loisir.

*Fondation du mouvement du Graal-Canada et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 74742 (QC CMNQ)*

-----

Le programme offert vise principalement à préparer l'enfant à aborder une première année primaire en étant bien outillé. Il s'agit d'un programme d'apprentissage qui s'inscrit au départ d'un long processus d'éducation scolaire qui sera suivi de l'enfance jusqu'à l'adolescence et même à l'âge adulte. La formation préscolaire et scolaire fait partie des activités inhérentes

et courantes d'un enfant. Elle ne constitue pas une activité exercée à titre de loisir, même si certaines parties du programme peuvent correspondre à un loisir.

*Logisoutien inc. et Drummondville (Ville de), 2015 CanLII 11432 (QC CMNQ)*

-----

L'acquisition de connaissance dans le cadre d'une occupation professionnelle ou politique, comme c'est le cas pour les élus et les fonctionnaires municipaux, ne s'inscrit pas dans des activités de loisir. Il en est de même pour les activités se déroulant dans le cadre scolaire pour des étudiants.

*Coopérative d'aide à domicile de la MRC de Maskinongé et Ville de Louiseville, 2018 CanLII 31834 (QC CMNQ)*

-----

Plusieurs émissions diffusées par la Fondation ont un caractère informatif et sont adressées à des personnes qui les écoutent « à titre de loisir », c'est-à-dire pendant leur temps libre.

Que le propos diffusé soit inspiré par une croyance religieuse n'est pas pertinent ici. Ce n'est pas le contenu éditorial de l'information qui importe aux fins de la reconnaissance, mais le fait de diffuser cette information auprès d'un public, qui la reçoit pendant ses temps libres, c'est-à-dire sans obligation ou contrainte d'ordre moral, spirituel ou religieux.

*Fondation Radio Galilée et Québec (Ville de), 2016 CanLII 65854 (QC CMNQ)*

-----

Pour être agréés et donc rémunérés, les moniteurs de ski doivent suivre les cours de la demanderesse afin de maintenir ou d'améliorer leur niveau d'expertise. Leur motivation n'en est donc pas une de pur loisir, mais bien, la réalisation d'un niveau de certification selon les normes canadiennes d'enseignement du ski. De la formation offerte à des moniteurs de ski n'est donc pas admissible.

*Canadian Ski Instructors' Alliance/Alliance des moniteurs de ski du Canada et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 34292 (QC CMNQ)*

-----

La majorité des activités d'ordre informatif sont surtout destinées aux municipalités et aux entreprises. L'information destinée à ces clientèles n'est pas offerte dans le cadre d'activités reliées aux loisirs qui, pour cette raison, ne sont pas admissibles en vertu du paragraphe 2°.

*Bassin versant Saint-Maurice (BVSM) et Shawinigan (Ville de), CMQ-66023, 2 mai 2017, Commission municipale du Québec*

-----



Les définitions des dictionnaires sont concordantes et établissent que les loisirs sont exercés durant les temps libres. Or, les activités principales exercées dans une école primaire et préscolaire ne se qualifient pas à ce titre; ce ne sont pas principalement des activités exercées à titre de loisirs, dans un domaine propre aux loisirs.

*Association pédagogique pour l'enfance libre et Village de Val-David*, 2017 CanLII 1513 (QC CMNQ)

-----

La demanderesse véhicule essentiellement des valeurs morales mises de l'avant en vertu d'une philosophie axée sur le choix spirituel ou moral de l'individu de dire non à l'avortement ou à l'euthanasie.

Ces activités ne peuvent pas être reconnues par la Commission en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 puisque, bien qu'elles soient d'ordre informatif ou pédagogique, elles ne sont pas destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans l'un ou l'autre des domaines de l'art, de l'histoire, de la science, du sport ou dans tout autre domaine propre aux loisirs.

L'orientation de la demanderesse est purement religieuse, morale ou spirituelle.

*Campagne-Québec-Vie et Ville de Montréal*, 2017 CanLII 55796 (QC CMNQ)

-----

Les activités dispensées par la demanderesse ne se retrouvent pas dans « *les temps engagés (religieux et politiques)* ».

Le sens usuel du mot « méditation » n'implique aucune connotation religieuse ou spirituelle. Selon *Le Petit Robert de la langue française*, le mot « méditation » signifie en premier lieu « action de méditer, de soumettre à une longue et profonde réflexion ». Les activités proposées au public visent l'objectif de développer des habitudes propres à la méditation, notamment l'attention du corps, à la parole et à l'esprit. Ces activités ne sont pas fondées sur la dévotion à un dieu ou un personnage quelconque, mais plutôt sur l'écoute, la contemplation et la méditation.

La demanderesse ne tient aucune activité de culte, n'organise aucune fête bouddhiste sauf pour Nouvel An tibétain, lequel est souligné plutôt socialement et n'offre aucun service de consultation ou de soutien spirituel auprès d'un moine bouddhiste.

Le concept de loisir inclut non seulement les activités visant à développer des habiletés physiques (comme la pratique d'un sport), mais aussi les habiletés intellectuelles (comme le yoga ou le tai-chi) comme c'est ici le cas.

*Nalandabodhi Foundation et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 31852 (QC CMNQ)

-----

### 3. *Tout autre domaine propre aux loisirs*

La demanderesse produit un journal destiné au monde communautaire, qui offre une vision plus modulée et accessible de l'information. Il ne s'agit toutefois pas d'une activité qui peut être admissible. La prise en charge de l'information véhiculée sur la réalité sociale, politique, éducationnelle et culturelle des citoyens n'est pas une activité de loisir pour améliorer les connaissances du lecteur dans les domaines propres aux loisirs, dont l'art, la science, le sport ou l'histoire. Quelques articles du journal peuvent avoir cette fin, dont la chronique historique, mais c'est accessoire par rapport au contenu du journal, qui se dédie aux problématiques sociales, controverses sur un point d'actualité, etc. La Commission a déjà exclu de la définition de loisirs le temps socialement contraint, tel le temps consacré au travail ou à une activité engagée comme la politique et la religion.

*Fondation trifluvienne d'éducation à la solidarité et Trois-Rivières (Ville de), 2015 CanLII 58688 (QC CMNQ)*

-----

### 4. *Offert sans conditions préférentielles au public*

(Voir la sous-section *Offert sans conditions préférentielles au public*, dans la section traitant du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8.)

Les termes « à l'usage du public » ne veulent pas dire accessible à la totalité ou à l'ensemble de la population. Le terme « public » doit être relativisé et évalué en fonction du type d'activités offert. Ainsi, un organisme peut organiser des activités réservées aux personnes âgées sans que le critère de l'âge en prive l'accès au public : le public « peut s'entendre d'un sous-groupe de la population, à condition qu'il soit identifiable et qu'il existe une relation logique entre lui et l'activité en question »

*Les Aînés de L'Ancienne-Lorette "FADOQ" et L'Ancienne-Lorette (Ville de), 2017 CanLII 16756 (QC CMNQ)*

Voir aussi : *Québec (Commission municipale du) c. Club de yacht Royal St-Laurent*, 2002 CanLII 41220 (QC CA); *Médiathèque littéraire Gaëtan Dostie c. Commission municipale du Québec*, 2010 QCCS 5461 : *The Young Men's and Young Women's Hebrew Association of Montreal c. Commission municipale du Québec*, C.S. n° 500-05-074009-026, 22 novembre 2002, le juge P. Meyer (jugement rendu oralement).

-----

Il n'est pas nécessaire que l'information soit reçue par le public dans l'immeuble de l'organisme pour l'obtention de la reconnaissance, mais qu'elle soit produite dans l'immeuble.

*Société du réseau écomusée (SRÉ) et Ville de Québec, 2017 CanLII 55801 (QC CMNQ)*

-----

### *Le paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de 243.8*

#### *Commentaires*

Le paragraphe 2.1° doit être lu avec l'article 243.10.1 LFM (voir les commentaires sous cet article). Il vise les activités de conservation d'objets aux fins d'un établissement muséal et exclut la conservation d'objets pour les activités de création.

#### *Jurisprudence*

La demanderesse exerce, dans une maison historique datant de 1739, des activités visant sa conservation et organise des visites reliées principalement à l'histoire et à l'architecture intérieure et extérieure de la maison et de sa grange, à l'exposition de meubles, de calèches, d'objets décoratifs, de documents et de livres dans le domaine de l'histoire. Ces activités remplissent les conditions du premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi et du paragraphe 2° ou 2.1° du deuxième alinéa du même article.

*Héritage Canadien du Québec/Canadian Heritage of Québec et Westmount (Ville de), 2016 CanLII 18977 (QC CMNQ)*

-----

Les activités principales de la Société consistent à gérer un centre de collections muséales. Il s'agit d'activités de conservation d'objets destinés à être exposés ou présentés dans le cadre d'activités muséales.

*Société des directeurs des musées montréalais et Ville de Montréal, 2018 CanLII 34539 (QC CMNQ)*

-----

### *Le paragraphe 3° du deuxième alinéa de 243.8*

#### *Commentaires*

Les mots « toute activité exercée en vue de » indiquent qu'il faut analyser la finalité de l'activité.

Le paragraphe 3° doit être lu avec l'article 243.11 LFM (voir les commentaires sous cet article), qui vient en circonscrire la portée. Contrairement aux autres paragraphes du deuxième alinéa de l'article 243.8, la poursuite d'un objectif prévu au paragraphe 3° est ce qui rend l'activité

admissible. Toutefois, cette poursuite d'un objectif doit être la cause principale et immédiate de l'activité, et non une résultante, un effet indirect ou une cause secondaire.

Une distinction doit être faite entre la mission d'un organisme, qui indique la poursuite d'objectifs par l'organisme de façon générale, et l'objectif poursuivi par les activités exercées dans l'immeuble. La mission peut être indicative des objectifs poursuivis par les activités exercées dans l'immeuble, mais n'en constitue pas la preuve.

Les activités administratives sont admissibles lorsqu'elles entrent dans le champ d'application du paragraphe 3° (voir sous-sections *Commentaires* et *Jurisprudence* de la section intitulée *Le deuxième alinéa de 243.8*).

La finalité prévue au sous-paragraphe *a* est la promotion ou la défense des intérêts ou des droits d'un groupe de personnes. Les personnes doivent former un groupe en raison de leur âge, de leur langue, de leur sexe, de leur orientation sexuelle, de leur race, de leur couleur, de leur origine ethnique ou nationale ou en raison du fait qu'elles ont une maladie ou un handicap.

La finalité prévue au sous-paragraphe *b* est de lutter contre une forme de discrimination illégale. La discrimination dont il est question doit donc être interdite par la Loi. À cet égard, soulignons la pertinence des articles 10 à 20.1 de la *Charte des droits et libertés de la personne* et de l'article 15 de la *Charte canadienne des droits et libertés*.

La finalité prévue au sous-paragraphe *c* est l'assistance des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté. Cette disposition précise les conditions propres aux personnes visées par l'assistance (opprimées, défavorisées, en difficulté) donnant ouverture à la reconnaissance.

Les mots « autrement en difficulté » ont un sens déterminé par le contexte, par le sens des autres mots qui les accompagnent (« personnes opprimées », « socialement ou économiquement défavorisées »). Une personne opprimée ou socialement ou économiquement défavorisée est en difficulté au sens du sous-paragraphe *c*, mais d'autres difficultés peuvent être envisagées. Toutefois, pour que l'activité d'assistance soit admissible, il faut que l'autre difficulté présente un degré de sérieux ou de gravité similaire au fait d'être opprimé ou socialement ou économiquement défavorisé.

La finalité prévue au sous-paragraphe *d* est d'empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté. Encore une fois, il faut analyser le contexte, les termes des autres sous-paragraphe, pour interpréter le mot « difficulté ». À *c*, il est notamment question d'assister des personnes en difficulté. En principe, le mot « difficulté » devrait avoir un sens identique à *c* et à *d*. Le sous-paragraphe *d* pourrait donc vouloir dire « empêcher que des personnes ne deviennent opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté ».

On peut constater que, en raison des termes utilisés, les sous-paragraphe *c* et *d* visent davantage des objectifs qui s'apparentent à l'accompagnement, au soutien, à l'aide ou à la représentation de la personne elle-même, alors que les sous-paragraphe *a* et *b* visent des objectifs d'ordre plutôt social et politique qui intéressent des groupes de personnes en général (la promotion ou la défense des intérêts ou des droits et la lutte contre la discrimination).

## *Jurisprudence*

### *1. Le sous-paragraphe a*

L'objet même de l'existence de B'Nai B'Rith est celui d'empêcher que ces étudiants ne deviennent en difficulté (art. 243.8 alinéa 3*d*) et qu'ils puissent s'intégrer plus facilement à la vie communautaire à Montréal. Dans cette perspective, l'organisme requérant, par ses activités, se veut le promoteur et le défenseur des intérêts des étudiants qu'elle reçoit, lesquels forment un groupe au sens de la LFM (art. 243.8 al. 3*a*).

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale)*, 2005 CanLII 15641 (QC CS)

-----

La mission du CREF est d'aider les femmes à exploiter leur plein potentiel d'entrepreneures en soutenant leurs projets de démarrage, de consolidation, d'expansion et d'acquisition d'entreprises. L'organisme participe aux projets sous forme de prêt, de soutien technique, de suivi de projets, d'activités de formation, de réseautage, d'accès au mentorat d'affaires et de référence auprès d'organismes existants de soutien au démarrage d'entreprise. L'activité principale du CREF vise à promouvoir et défendre les intérêts des femmes comme entrepreneures. Il s'agit de personnes qui, en raison de leur sexe, forment un groupe, au sens du sous-paragraphe *a* du paragraphe 3<sup>o</sup> du deuxième alinéa de l'article 243.8.

*Maison de l'entrepreneuriat de l'Estrie et Sherbrooke (Ville de)*, 2016 CanLII 10302 (QC CMNQ)

-----

Les entreprises exploitées par la Coop, soit la librairie/papeterie et le Bistro, en favorisant l'emploi d'étudiants, font la promotion des intérêts de personnes qui forment un groupe en raison de leur âge (sous-paragraphe *a*) et empêchent que ces étudiants ne deviennent en difficulté (sous-paragraphe *d*) par la conciliation travail/études et en leur procurant un revenu. Le mot « promotion » doit être compris dans son sens large, à savoir le fait d'encourager, de favoriser, de soutenir.

*Coopérative de l'UQAT et Rouyn-Noranda (Ville de)*, 2016 CanLII 9395 (QC CMNQ)

-----

Les termes « étudiant » et « âge » font appel à des notions différentes. Les étudiants sont regroupés en raison de leurs activités scolaires, et non de leur âge, une notion reliée au temps. Des personnes âgées retournent aux études alors que de très nombreuses personnes de 17 à 25 ans sont déjà sur le marché du travail.

*Association générale étudiante du cégep de Drummondville inc. et Drummondville (Ville), 2017 CanLII 46690 (QC CMNQ)*

-----

## 2. *Le sous-paragraphe b*

Ce n'est pas parce que le Syndicat négocie majoritairement des conventions collectives pour des groupes de 30 employés et moins et qu'il est impliqué dans les luttes sur l'équité salariale ou la discrimination faite aux femmes qu'il faut conclure qu'il a été formé en vue de défendre les droits et intérêts d'un groupe de personnes socialement ou économiquement défavorisées, opprimées ou victimes de discrimination. L'activité principale du requérant demeure syndicale.

*Syndicat des employées et employés professionnels-les et de bureau, section locale 57 (SIEPB) CTC-FTQ c. Québec (Commission municipale), 2002 CanLII 8457 (QC CS) (Requête en Cour d'appel pour permission d'en appeler rejetée le 21 octobre 2002)*

-----

Tout en admettant que certaines activités soient reliées à la défense des droits des syndiqués, la Commission décide que le Syndicat n'est pas composé de personnes qui forment un groupe en raison de leur âge, langue, sexe, couleur, origine ethnique ou nationale ou en raison du fait qu'elles ont une maladie ou un handicap. Elle juge également que le Syndicat n'a pas prouvé que ses membres sont des personnes socialement ou économiquement défavorisées.

La Commission est d'avis que les activités syndicales constituent l'activité principale du Syndicat dans les locaux et que la protection des droits et intérêts de ses membres en matière de discrimination et de harcèlement sont accessoires à sa mission première. La décision de la Commission est raisonnable et fait partie des issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits mis en preuve et du droit.

*Syndicat des chargées et chargés de cours de l'Université de Montréal (FNEEQ-CSN) c. Commission municipale du Québec, 2016 QCCS 5144 (CanLII)*

-----

## 3. *Le sous-paragraphe c*

La requérante est un organisme à but non lucratif qui prête de l'argent sans intérêt ni charge à toute personne qui a temporairement besoin d'aide. Une aide financière, par le biais d'un

prêt sans intérêt ni autres frais, à une personne qui éprouve des difficultés financières, est une forme d'aide apportée à une personne économiquement défavorisée. La Commission ne doit pas faire de distinction entre l'aide apportée à une personne aux prises avec des difficultés financières temporaires et l'aide apportée à une personne économiquement défavorisée. Une personne n'est pas condamnée à vie à être économiquement défavorisée.

*Hebrew Free Loan Association c. Québec (Commission municipale)*, 2002 Can LII 3634 (QC CS)

-----

La requérante vient en aide à des enfants souffrant d'un problème de surdité. Elle organise dans l'immeuble des soupers bénéfiques et autres activités sociales en vue de leur venir en aide.

Les services du bar sont offerts aux membres d'autres organismes. Tous les profits de la demanderesse sont utilisés à des fins charitables.

*Les élans de Sherbrooke c. Québec (Commission municipale)*, 2003 CanLII 33207 (QC CS);  
*Sherbrooke (Ville de) c. Élans de Sherbrooke inc.*, 2005 QCCA 369 (CanLII)

-----

Dessercom offre des services de transport par ambulance. Sa clientèle doit être considérée comme « autrement en difficulté » au sens de la Loi et les difficultés auxquelles est confrontée cette clientèle n'ont pas nécessairement à être liées ou à découler spécifiquement d'une oppression sociale ou d'une défaveur économique. Il était raisonnable de conclure que les termes « autrement en difficulté » pouvaient inclure tout genre de difficulté sérieuse plutôt que d'en restreindre l'interprétation à l'énumération du sous-alinéa c. Le Tribunal ne peut conclure que le législateur a voulu en faire une énumération limitative ou a même voulu signifier que toute difficulté doit résulter d'une oppression ou d'une défaveur sociale ou économique. Ce n'est pas ce qui découle de façon claire de la Loi ni d'une interprétation raisonnable de celle-ci.

*Granby (Ville de) c. Commission municipale du Québec*, 2015 QCCS 2569 (CanLII)

-----

La demanderesse exerce des activités de gestion immobilière visant l'acquisition, la rénovation, la location ou la vente d'immeubles à logement destinés à des familles vulnérables, économiquement ou socialement en difficulté. Le MAP vient en aide aux femmes chefs de famille monoparentale à faible revenu, ayant des enfants âgés de 0 à 5 ans. Il leur offre un logement à prix modique, un suivi par des intervenants spécialisés et un service de garde afin de faciliter leur retour à l'école et leur intégration sur le marché du travail. Pour sa part, le CPE, en collaboration avec le MAP, exerce des activités de garde éducatives auprès d'enfants qui proviennent de familles vulnérables et socialement ou économiquement

défavorisées. Finalement, le CIUSSS exerce des activités de soutien et d'intervention auprès de jeunes de moins de 18 ans qui vivent en milieu familial, qui proviennent d'une famille vulnérable ou en difficulté. Les activités de la demanderesse et des trois utilisateurs sont admissibles, car elles ont comme cause principale et immédiate la poursuite des objectifs visés aux sous-paragraphe *c* et *d* du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

*Inter-loge centre-Sud et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 74745 (QC CMNQ)

-----

L'immeuble est utilisé comme base de plein air dédiée principalement aux jeunes et aux personnes âgées de la communauté juive de la région de Montréal. Ils y séjournent pour participer à différentes activités de détente, de loisirs et de formation. Les activités destinées aux aînés et les activités intergénérationnelles permettent aux aînés de demeurer actifs, de bénéficier d'une alimentation supervisée et de briser leur isolement. La reconnaissance est accordée en vertu des sous-paragraphe *c* et *d* du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

*Camp Bnai Brith inc. et Sainte-Agathe-des-Monts (Ville de)*, 2014 CanLII 814 (QC CMNQ)

-----

Les activités d'intégration en emploi destinées à des prestataires de la sécurité du revenu ou de l'assurance-emploi, de même que la formation en technique de recherche d'emploi sont des activités admissibles en vertu des sous-paragraphe *c* et *d* du paragraphe 3°.

*Action-travail Rimouski-Neigette inc. et Rimouski (Ville de)*, 2015 CanLII 58686 (QC CMNQ)

-----

Les activités de répit-gardiennage pour aider les familles de personnes handicapées physiques ou traumatisées crâniennes sont admissibles en vertu des sous-paragraphe *c* et *d* du paragraphe 3°.

*Centre d'aide personnes traumatisées crâniennes et handicapées physiques Laurentides et Saint-Jérôme (Ville de)*, 2015 CanLII 58685 (QC CMNQ)

-----

Héberger des personnes atteintes de cancer pendant la durée de leur traitement est une activité admissible en vertu du sous-paragraphe *c*. Ces activités ont pour but d'aider des personnes en difficulté.

*Fédération québécoise du cancer et Trois-Rivières (Ville de)*, 2015 CanLII 58698 (QC CMNQ)

-----



Les activités d'accueil de femmes aux prises avec des problèmes de dépendance à l'alcool, aux drogues ou aux médicaments, avec des services de thérapie afin qu'elles puissent devenir sobres, retrouver un sens à leur vie, développer leur autonomie, leur estime de soi et une qualité de vie nécessaire au maintien de cette sobriété sont des activités d'assistance à des personnes en difficulté.

*Fondation Jean-Neveu et Ivry-sur-le-Lac (Municipalité de), 2015 CanLII 55935 (QC CMNQ)*

-----

La Maison apporte aide et assistance aux marins du monde entier qui accostent au port de Montréal. Elle offre des services d'Internet, de téléphonie, de poste, de virements d'argent pour leur famille et de changement d'argent. En hiver, elle leur fournit gratuitement des vêtements appropriés au climat. Elle leur donne de la nourriture, des casse-têtes et des livres. Elle les met en contact avec un représentant syndical, un professionnel de la santé ou un aumônier issu de différentes religions, s'ils le demandent. Les marins bénéficiant de son aide proviennent pour la plupart de pays du tiers-monde et n'ont pas les connaissances nécessaires pour se prendre en main. Les activités de la demanderesse visent donc à assister des personnes en difficulté ou empêcher qu'elles ne le deviennent, activités admissibles en vertu des sous-paragraphe c et d du paragraphe 3°.

*Maison des marins de Montréal et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 67740 (QC CMNQ)*

-----

La jurisprudence de la Commission considère que les services dispensés par un centre hospitalier, des CLSC et des centres d'hébergement ont pour but d'assister des personnes « autrement en difficulté » à cause de l'état de santé, la maladie, la vieillesse ou la perte d'autonomie. L'investigation de la maladie que permet l'équipement d'un centre hospitalier et les services de suivi et de soutien à domicile qu'offre un CLSC sont des exemples de mesures préventives auprès des personnes. Ces activités sont accessoires et en continuité à l'offre de services des établissements de santé et de services sociaux. Elles sont admissibles en vertu des sous-paragraphe c et d du paragraphe 3°, car elles consistent à assister des personnes en difficulté et à empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté.

*Corporation partenaire en santé et services sociaux d'Arthabaska et de l'érable inc. et Victoriaville (Ville de), 2015 CanLII 27084 (QC CMNQ)*

-----

La jurisprudence de la Commission considère que les services dispensés par un CISSS, un centre hospitalier, un CLSC ou des cliniques publiques sont admissibles en vertu des sous-paragraphe c et d, car ils ont pour but d'assister des personnes en difficulté ou par la prévention, d'empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté.

*Notre-Dame-du-Nord en santé et Municipalité de Notre-Dame-du-Nord*, 2017 CanLII 36051 (QC CMNQ)

-----

Les activités exercées par le CHUM dans les locaux sont admissibles. Plus particulièrement, le CHUM vise à assister des personnes en difficulté. Il soutient, par ses services, des personnes souffrant de troubles psychologiques, toxicomanes ou infectées du VIH et socialement désorganisées.

*CACTUS Montréal et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 31815 (QC CMNQ)

-----

Le CISSS a pour mission de donner des services de santé à la population de la région. À cet effet, il exerce des activités dans le but d'aider des personnes malades aux prises avec des problèmes de santé. Il exerce également des activités de prévention afin d'éviter que ces personnes ne soient aux prises avec de tels problèmes ou dans le but d'empêcher qu'elles ne deviennent malades. Des personnes malades sont nécessairement en difficulté.

*Villa Dubé inc. et St-Jean-de-Dieu (Municipalité de)*, 2016 CanLII 77208 (QC CMNQ)

Voir aussi : *Clinique Pro-Santé Marieville et Ville de Marieville*, 2017 CanLII 89282 (QC CMNQ) ; *Fondation des ressources alternatives du Sud-Ouest et Ville de Salaberry-de-Valleyfield*, 2017 CanLII 69417 (QC CMNQ).

-----

La demanderesse recrute et forme des bénévoles qu'elle répartit entre des organismes communautaires qui aident des personnes handicapées, des retraités et des enfants ainsi que des maisons de jeunes et de la famille. Ces activités, même si elles n'impliquent pas une relation directe avec les personnes aidées, sont admissibles en vertu du sous-paragraphe c du paragraphe 3°, compte tenu de l'article 243.11 de la Loi.

*Centre d'action bénévole et communautaire St-Laurent inc. et Montréal (Ville de)*, CMQ-58694, 12 mai 2017, Commission municipale du Québec

-----

L'organisme intervient principalement auprès des femmes de la région de Québec dans la lutte contre les agressions à caractère sexuel, en vue de diminuer l'impact des problèmes qui compromettent leur équilibre, leur épanouissement et leur autonomie. Ces activités sont admissibles en vertu des sous-paragraphe c et d du paragraphe 3°.

*Viol-Secours et Québec (Ville de)*, CMQ-65750, 12 mai 2017, Commission municipale du Québec

-----

#### 4. *Le sous-paragraphe d*

B'Nai B'Rith offre un service d'hébergement temporaire à des étudiants juifs étrangers n'ayant aucune famille à Montréal et désirant poursuivre leurs études postsecondaires. L'organisme permet à ces étudiants de vivre à Montréal dans un milieu respectant les particularités et exigences associées au mode de vie juif dont l'accès à la nourriture *casher*.

Sans l'aide parentale, sans accès aux prêts et bourses ou sans la générosité d'organismes comme B'Nai B'Rith, il ne fait aucun doute que ces étudiants universitaires, sans famille à Montréal et placés dans un nouvel environnement social, seraient en difficulté et courraient un risque plus grand d'être marginalisés.

L'objet même de l'existence de B'Nai B'Rith est celui d'empêcher que ces étudiants ne deviennent en difficulté et qu'ils puissent s'intégrer plus facilement à la vie communautaire de Montréal.

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale)*, 2005 CanLII 15641 (QC CS)

-----

La demanderesse a réalisé un plan directeur de l'eau pour la zone de gestion des bassins des rivières Rouge, Petite Nation et Saumon. Elle participe au maintien du programme de suivi de la qualité de l'eau de plusieurs lacs des bassins versants, informe la population sur les résultats et sensibilise les acteurs et utilisateurs sur les problématiques et les actions possibles pour améliorer la situation. Elle intervient auprès des trappeurs pour améliorer la gestion des problématiques liées à la déprédation du castor. Elle travaille avec le milieu pour lutter contre la dégradation de la qualité de l'eau, ressource essentielle à la vie. Ces activités remplissent les conditions du premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi ainsi que du sous-paragraphe *d* du paragraphe 3° du deuxième alinéa du même article.

*Organisme de bassins versants des rivières Rouge, Petite nation et Saumon et Saint-Faustin-Lac-Carré (Municipalité de)*, 2015 CanLII 67817 (QC CMNQ)

Voir aussi : *Alliance pour une gestion intégrée et responsable du bassin versant de la Rivière Du Diable et Saint-Faustin-Lac-Carré (Municipalité de)*, 2015 CanLII 55937 (QC CMNQ)

-----

Trois des quatre enjeux du programme de développement de l'eau répondent directement au sous-paragraphe *d* du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8, soit d'empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté :

- Favoriser un approvisionnement en eau potable de qualité optimale et en qualité suffisante;

- Favoriser la conservation et la restauration des écosystèmes aquatiques et riverains;
- Favoriser la sécurité de la population et réduire les dommages causés par les inondations.

*Comité de bassin de la rivière Chaudière et Sainte-Marie (Ville de), 2015 CanLII 13860 (QC CMNQ)*

-----

Par l'utilisation des mots « toute activité exercée en vue de », le paragraphe 3° indique qu'il faut analyser la finalité de l'activité pour déterminer si elle est admissible. L'article 243.11 précise que la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés à ce paragraphe doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur de l'immeuble. La cause principale et immédiate des activités de BVSM est la protection du bassin de la rivière Saint-Maurice et la mise en œuvre, dans une perspective de développement durable, de la gestion intégrée de l'eau de ce bassin.

Certains pourraient prétendre que l'eau étant une ressource vitale, la finalité poursuivie par BVSM est celle prévue au sous-paragraphe *d*, soit d'empêcher que la population ne devienne en difficulté en étant privée d'eau. Mais il s'agirait d'une finalité indirecte, lointaine ou secondaire et non de la cause principale et immédiate des activités exercées. Les activités liées à la protection et la gestion de l'eau d'un bassin versant ne rencontrent pas les exigences du sous-paragraphe *d*.

*Bassin versant Saint-Maurice (BVSM) et Shawinigan (Ville de), CMQ-66023, 2 mai 2017, Commission municipale du Québec*

-----

L'immeuble de la demanderesse offre un lieu de rencontres, d'activités sociales et de récréation pour les personnes âgées et les familles. De plus, il permet aux jeunes de participer à des activités gratuites sous la supervision d'adultes. Prenant en compte la situation particulière d'éloignement, les activités exercées satisfont les critères du sous-paragraphe *d*.

*Les Chevaliers de Colomb, conseil n° 5875 et Île-d'Anticosti (Municipalité de), 2015 CanLII 22067 (QC CMNQ)*

-----

Le simple fait qu'une population soit plus éloignée géographiquement n'en fait pas pour autant une population en difficulté, si la preuve ne permet pas de soutenir cette assertion.

*Club des loisirs de Laferté et Municipalité de Taschereau, 2018 CanLII 31854 (QC CMNQ)*

-----

*[19] D'autres activités offertes par le Club n'ont pas de contenu informatif ou pédagogique et sont purement récréatives (billard, jeux de cartes, soirées de danse, baseball poche, etc.). Toutefois, ces activités visent une autre fin : elles ont pour but de briser l'isolement des personnes âgées, ainsi que de leur permettre de garder une bonne forme physique et mentale.*

*[20] Les personnes âgées sont particulièrement sujettes à l'isolement et à l'inactivité, surtout en milieu rural où l'offre d'activités de loisir se fait plus rare, avec les conséquences que cela peut entraîner pour leur santé. Dans ce contexte, il est clair que ces activités offertes par le Club ont pour but d'empêcher que ces personnes âgées sombrent dans l'isolement et la maladie, donc d'empêcher qu'elles ne deviennent en difficulté au sens du sous-paragraphe d du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi.*

*Le Club de l'âge d'or de Manseau inc. et Municipalité de Manseau, 2017 CanLII 25990 (QC CMNQ)*

-----

## *Activités non admissibles en vertu de 243.8*

### *Commentaires*

Certaines activités sont considérées comme non admissibles, car elles ne répondent aux exigences d'aucun paragraphe du deuxième alinéa de l'article 243.8.

### *Jurisprudence*

La Commission est d'avis que les activités syndicales ne sont pas admissibles à une reconnaissance aux fins d'exemption de taxes. La mission première du syndicat est de négocier et de veiller à l'application de la convention collective; or, aucun paragraphe du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la LFM ne peut trouver application. La Cour supérieure conclut que cette décision de la Commission est raisonnable.

*Syndicat des chargées et chargés de cours de l'Université de Montréal (FNEEQ-CSN) c. Commission municipale du Québec, 2016 QCCS 5144 (CanLII)*

-----

L'examen de ce dossier fait ressortir clairement que l'activité principale demeure syndicale, activité non admissible. Les autres activités qu'on peut lui reconnaître ne paraissent qu'être accessoires et complémentaires.

Syndicat des employées et employés professionnels-les et de bureau, section locale 57 (SIEPB) CTC-FTQ c. Québec (Commission municipale), 2002 CanLII 8457 (QC CS)

Voir aussi : *L'association accréditée du personnel non-enseignant de l'université McGill et Montréal (Ville de)*, 2014 CanLII 69958 (QC CMNQ); *Syndicat des employées et employés professionnels-les et de bureau, section locale 57 (SIEPB) CTC-FTQ c. Québec (Commission municipale)*, 2002 CanLII 8457 (QC CS) (Requête en Cour d'appel pour permission d'en appeler rejetée le 21 octobre 2002); *L'association accréditée du personnel non-enseignant de l'université McGill et Montréal (Ville de)*, 2014 CanLII 69958 (QC CMNQ).

-----

Les activités du Conseil du patrimoine religieux du Québec, soit la restauration, l'entretien, la mise en valeur ou la préservation de sites religieux, ne remplissent aucune des conditions de l'article 243.8 de la Loi.

*Société d'habitation et de développement de Montréal et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 34581 (QC CMNQ)

-----

L'octroi de prix et bourses ne constitue pas une activité admissible en soi, même si le but est d'encourager et de promouvoir la création artistique.

*Société d'habitation et de développement de Montréal et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 34581 (QC CMNQ)

-----

Les activités visant à pourvoir à la célébration d'un culte public, à promouvoir la propagation de la foi chrétienne, à assurer une éducation biblique à ses membres et à leur offrir un service de relation d'aide sont essentiellement à caractère religieux. Elles ne sont pas admissibles.

*Le club optimiste de Saint-Antoine et Saint-Jérôme (Ville de)*, 2015 CanLII 58726 (QC CMNQ)

-----

Le Conseil de la culture de l'Abitibi-Témiscamingue initie et participe à des rencontres de diverses natures concernant la culture : rencontres d'élaboration et de suivi de plans d'action, participation à des consultations, tournées d'information, rencontres de consultation et de coordination. Il apporte également un soutien technique aux artistes pour le développement de leurs projets, de même qu'un soutien dans leurs démarches en lien avec le Conseil des arts et des lettres du Québec. Ces activités ne sont pas admissibles.

Quant à l'organisme les Éditions du Quartz-Coopérative de solidarité, il exerce des activités qui relèvent du monde de l'édition. Plus précisément, ces activités se rapportent à la gestion de la maison d'édition ainsi qu'à la production de livres. Des auteurs y déposent leurs

manuscripts, qui sont ensuite publiés et diffusés sous forme d'ouvrages littéraires. Ces activités ne sont pas non plus admissibles.

*Conseil de la culture de l'Abitibi-Témiscamingue et Rouyn-Noranda (Ville de)*, 2015 CanLII 84331 (QC CMNQ)

-----

Le club nautique exerce principalement des activités sociales ou de loisir, sans que le caractère informatif ou pédagogique soit prépondérant. Le Club nautique est avant tout un centre communautaire, où les gens peuvent s'y réunir. Le deuxième étage, avec son bar et ses équipements, est loué à divers groupes pour des événements familiaux ou des 5 à 7. Il se donne quelques cours et des activités d'exposition d'artisans qui seraient admissibles, mais il ne s'agit pas de l'utilisation principale de l'immeuble. Les activités, dans l'ensemble, ne remplissent pas les conditions du premier alinéa de l'article 243.8 de la Loi et des paragraphes 1° et 2°.

*Association des propriétaires du lac Sept-Îles inc. et Saint-Raymond (Ville de)*, 2015 CanLII 58695 (QC CMNQ)

-----

Le CIUSSS exerce uniquement des activités administratives reliées au domaine médical. Il n'offre pas de services à des usagers en difficulté, de l'établissement de santé, conformément à ce qui est requis par l'article 243.11 de la Loi, pour l'application du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8. En effet, la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés aux sous-paragraphes *a* à *d* de ce paragraphe, doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble. Or, les activités du CIUSSS n'ont pas comme finalité directe ou indirecte d'assister des personnes en difficulté.

*Fédération québécoise du cancer et Trois-Rivières (Ville de)*, 2015 CanLII 58698 (QC CMNQ)

-----

La préparation d'un festival est une activité administrative. La présentation des films a lieu à l'extérieur de l'immeuble. Ces activités ne sont pas admissibles.

*Société d'habitation et de développement de Montréal et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 34581 (QC CMNQ)

Voir aussi : *Carrousel international du film de Rimouski inc. et Rimouski (Ville de)*, 2016 CanLII 6495 (QC CMNQ); *Fédération québécoise pour le saumon atlantique (FQSA) inc. et Ville de Rimouski*, 2017 CanLII 61170 (QC CMNQ)

-----

Un des utilisateurs est un établissement scolaire offrant de la formation professionnelle à sa clientèle. Les activités, soit la formation professionnelle, ne sont pas admissibles en vertu de l'article 243.8 LFM.

*Coopérative de solidarité les ateliers Boirec et Maniwaki (Ville de), 2015 CanLII 69272 (QC CMNQ) (par. 30-31)*

-----

La fréquentation des chalets loués par le grand public est plus importante que celle des groupes de jeunes qui utilisent les dortoirs. La location de chalets constitue l'utilisation principale de l'immeuble, sans animation ni encadrement à caractère informatif ou pédagogique. Bien que la location des chalets puisse être un moyen de financement pour continuer d'accueillir les groupes de jeunes au meilleur coût possible, il ne s'agit pas d'une activité admissible.

*Centre vacances lac Simon et Saint-Léonard-de-Portneuf (Municipalité de), 2015 CanLII 67726 (QC CMNQ)*

-----

L'exploitation d'une épicerie ne rencontre aucune des catégories d'activités admissibles prévues à la Loi.

*Magasin général Saint-Fidèle, Coop de solidarité et La Malbaie (Ville de), 2015 CanLII 55941 (QC CMNQ)*

-----

CJAS Radio FM-93.5 est semblable à bien d'autres stations radiophoniques au Québec. Certes, la météo, les horaires des avions et des traversiers de même que les annonces municipales ont une couleur locale, mais cela n'est pas suffisant pour que l'activité de diffusion se qualifie pour une reconnaissance au sens des critères de la Loi. Dans la programmation, les chroniques de santé et d'histoire pourraient se qualifier, car elles permettent aux auditeurs d'être informés de façon pointue sur des sujets relatifs à la science et à l'histoire, conformément au paragraphe 2°. Toutefois, elles ne constituent qu'une faible proportion de la programmation. Quant aux bulletins d'information sur l'actualité, bien qu'ils permettent aux auditeurs d'être informés, ils ne leur permettent pas d'améliorer leurs connaissances dans un domaine propre aux loisirs. Les activités ne sont donc pas admissibles sous le paragraphe 2°.

La diffusion de musique par la voie de la radio ne permet pas aux auditeurs d'assister à la présentation d'une œuvre, comme le serait la présentation de musique dans une salle de spectacles. Ainsi, la programmation principale du poste de radio ne constitue pas une activité admissible selon le paragraphe 1°.



La diffusion de la météo locale, informant la population sur la dangerosité de prendre la route blanche en motoneige ou de prendre le bateau, est une activité qui peut empêcher les gens de devenir en difficulté, au sens du sous-paragraphe d du paragraphe 3°. Mais ce type d'information n'est pas suffisant en soi pour rendre admissible l'ensemble des composantes de la programmation puisqu'il n'en est pas l'élément principal. Le fait qu'une communauté soit isolée ne constitue pas en soi un critère d'admissibilité; il faut que les activités d'un organisme soient admissibles selon les critères de la loi.

*Radio communautaire de rivière Saint-Augustin inc. et Saint-Augustin (Municipalité de), 2015 CanLII 74729 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse exerce des activités de bienfaisance auprès de nouveaux arrivants ou immigrants ou auprès de personnes âgées vivant seules ou isolées. Elle offre des cours variés de langues, de morale et de l'aide aux devoirs. Elle héberge transitoirement des personnes en besoin ou même des disciples. Elle offre un service d'accompagnement ou de visite et elle vient en aide aux familles. Toutefois, ces activités sont exercées en marge de sa mission de culte et sont secondaires par rapport aux activités liées à la pratique religieuse et au culte, qui sont les activités principales exercées dans l'immeuble, activités qui ne sont pas admissibles au sens de la LFM. D'ailleurs, le nombre d'heures prévues à l'horaire hebdomadaire des cérémonies bouddhistes traditionnelles démontre que ces cérémonies, de nature spirituelle, morale ou religieuse, constituent nettement l'occupation principale de l'immeuble. Ce sont des activités auxquelles participent des adeptes en raison de leurs croyances.

*Centre de bouddhisme Hu'o'ng Vân et Laval (Ville de), 2015 CanLII 78763 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse loue des espaces dans une boutique à des designers québécois. Les vêtements ne sont pas destinés à être exposés ou présentés, comme l'exige le paragraphe 1°, mais sont là avant tout pour donner une visibilité à faible coût aux designers québécois pour lancer leur carrière, afin qu'ils puissent éventuellement vivre du fruit de leur travail. Il s'agit avant tout de kiosques de vente de vêtements. Le fait d'offrir une vitrine aux designers à moindre coût ne transforme pas la vente de ces vêtements en présentation ou en exposition d'œuvres d'art. Les activités n'ont pas pour but d'assister des personnes (designers) défavorisées ou d'empêcher qu'elles ne le deviennent.

*Signatures Québécoises et Québec (Ville de), 2015 CanLII 1472 (QC CMNQ)*

-----

Bien que la croix de chemin du Mont-Sauvage fasse partie du patrimoine religieux de Sainte-Adèle, la Commission est d'avis que l'immeuble et la croix de chemin qui y est érigée ont un rôle beaucoup plus significatif que celui d'un lieu patrimonial ou d'infotourisme, soit un lieu de recueillement ou de prière. La croix est le symbole d'un événement fondamental des plus marquants dans l'histoire des religions chrétiennes. Le passant qui s'y arrête ne recherche

pas, en premier lieu, une information touristique ou une « œuvre d'art », mais plutôt un lieu de recueillement. L'utilisation principale de l'immeuble est plutôt spirituelle ou religieuse et non touristique ou artistique. Le but premier de la croix de chemin n'est pas d'exposer une œuvre d'art, mais d'offrir un lieu de prière et de recueillement, peu importe que la croix soit une œuvre d'art ou non.

*Chevaliers de Colomb du Conseil de Ste-Adèle no 3555 et Ste-Adèle (Ville de), 2016 CanLII 2619 (QC CMNQ)*

-----

Les activités d'accueil et d'enregistrement des usagers de la ZEC ainsi que les activités administratives et l'entreposage ne sont pas admissibles.

*Association de chasse et pêche nordique inc. et Escoumins (Municipalité des), 2016 CanLII 13146 (QC CMNQ)*

-----

Les activités de la Chambre de commerce visant à défendre les intérêts de la communauté d'affaires et le développement économique ne sont pas admissibles.

*Chambre de commerce et de l'industrie Rimouski-Neigette et Rimouski (Ville de), 2016 CanLII (78934) (QC CMNQ)*

-----

La société de développement économique fait la promotion d'un quartier et de sa vocation commerciale et pose des actions pour défendre les intérêts de la communauté d'affaires du quartier. Ces activités ne sont pas admissibles.

*Société immobilière Lauberivière et Québec (Ville de), 2016 CanLII (78938) (QC CMNQ)*

-----

Les activités d'un syndicat de copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divise ne constituent pas des activités admissibles.

*Le 4060 St-Laurent et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 93953 (QC CMNQ)*

-----

La production, la promotion, la gérance, le démarchage sont des activités reliées à la vie professionnelle des artistes-compositeurs ou aux activités commerciales ou professionnelles des autres acteurs de l'industrie de la musique ou des activités reliées à la visibilité de l'œuvre en aval de la création.

Le financement, le soutien, l'encadrement, l'accompagnement et les conseils ne constituent pas des activités de création, d'exposition ou de présentation au sens du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 et aux paragraphes 1° et 3° de l'article 243.10 de la Loi.

*La Fondation Musicaction et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 93995 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse exerce principalement des activités récréatives, reliées à la pratique d'un sport, le golf. Ces activités de nature purement récréative ne sont pas admissibles.

*Club de golf des Îles-de-la-Madeleine inc. et Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, 2018 CanLII 4131 (QC CMNQ)*

-----

Même si les activités offertes par le CPE aux enfants sont axées sur le jeu, la Commission ne peut se convaincre qu'elles sont exercées à titre de loisir. Nous ne sommes pas dans un cas où les parents envoient leurs enfants se divertir dans un camp de vacances, dans un parc d'amusement ou dans un centre de loisirs. Ce sont essentiellement des activités de garde et d'encadrement comportant un volet d'apprentissage et d'aide au développement personnel des enfants.

*Centre d'entraide de la Région de Disraeli et Disraeli (Ville de), 2015 CanLII 1475 (QC CMNQ)*

-----

Des activités propres à un refuge pour animaux (soins, garde, adoption) et des activités de cueillette d'animaux errants ou abandonnés, bien qu'elles soient d'une utilité indéniable pour les collectivités locales, ne sont pas admissibles. La finalité de ces activités est la défense et la protection des animaux.

*Refuge pour animaux du Témiscamingue et Municipalité de Laverlochère, 2017 CanLII 36016 (QC CMNQ)*

-----

L'immeuble est utilisé uniquement par le Centre intégré de santé et des services sociaux du Bas-Saint-Laurent (CISSS), qui y offre un service de maison de naissance. Le CIUSS fait les suivis de grossesse, les accouchements par les sages-femmes et un suivi *post-partum*. Au moindre signe de complications, la cliente doit poursuivre avec un médecin. Un suivi de grossesse exercée par des sages-femmes auprès d'une clientèle régulière, qui profite d'une grossesse sans risque, ne satisfait pas les critères des paragraphes c et d. Ces activités ne sont pas admissibles.

*Familles-Mitis et Ville de Mont-Joli, 2018 CanLII 31845 (QC CMNQ)*

-----

## *Application de 243.8 : cas particuliers*

### *Commentaires*

Les activités de certains organismes sont souvent analysées par la Commission. Les décisions peuvent parfois paraître contradictoires, mais elles sont rendues en fonction de la preuve offerte.

### *Jurisprudence*

#### *1. Légion royale RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Légion royale canadienne succ. 71, Brownsburg-Chatam/Royal Canadian Legion Branch 71, Brownsburg-Chatham et Brownsburg-Chatham (Ville de), 2016 CanLII 65988 (QC CMNQ)*

*United Branch, 242 Canadian Legion/Légion royale canadienne, succursale 242, United et North Hatley (Village de), 2016 CanLII 6488 (QC CMNQ)*

*La légion royale canadienne lachine filiale 85-90 et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55817 (QC CMNQ)*

#### *2. Légion royale RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Royal Canadian Legion Branch 82 Philipsburg/Légion Royale canadienne Philipsburg, succursale 82 et St-Armand (Municipalité de), 2016 CanLII 6497 (QC CMNQ)*

*Légion royale canadienne Lachine filiale 85-90 et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 13148 (QC CMNQ)*

*Comité social de la Légion canadienne du Cap-de-la-Madeleine inc. et Trois-Rivières (Ville de), 2016 CanLII 77197 (QC CMNQ)*

*Légion royale canadienne, 205 Petite Nation et Municipalité de Chénéville, 2016 CanLII 93982 (QC CMNQ)*

*Légion royale canadienne - filiale 20 et Ville de Saguenay, 2017 CanLII 55794 (QC CMNQ)*

#### *3. Club nautique RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Pointe-Claire Yacht Club et Pointe-Claire (Ville de), 2016 CanLII 65727 (QC CMNQ)*

*Club nautique du petit lac Magog et Sherbrooke (Ville de), 2016 CanLII 48196 (QC CMNQ)*

*Yacht-club royal Saint-Laurent et Ville de Dorval*, 2017 CanLII 55798 (QC CMNQ)

#### 4. *Club nautique RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Association des propriétaires du lac Sept-Îles inc. et Saint-Raymond (Ville de)*, 2015 CanLII 58695 (QC CMNQ)

#### 5. *Environnement RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Centre de l'environnement de Québec c. Commission municipale du Québec*, 2016 QCCS 128 (CanLII)

*Nature-Action Québec inc. et Belœil (Ville de)*, 2016 CanLII 65740 (QC CMNQ)

*Organisme de bassins versants des rivières Rouge, Petite nation et Saumon et Saint-Faustin-Lac-Carré (la Municipalité)*, 2015 CanLII 67817 (QC CMNQ)

*Fondation des services communautaires catholiques inc. et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 67818 (QC CMNQ)

*Carrefour de solidarité internationale Sherbrooke inc. et Sherbrooke (Ville de)*, 2014 CanLII 41783 (QC CMNQ)

*Comité de bassin de la rivière Chaudière et Sainte-Marie (Ville de)*, 2015 CanLII 13860 (QC CMNQ)

#### 6. *Environnement RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Bassin versant Saint-Maurice (BVSM) et Shawinigan (Ville de)*, CMQ-66023, 2 mai 2017, Commission municipale du Québec

*Organisme des bassins versants du Nord-Est du Bas-Saint-Laurent et Ville de Rimouski*, 2017 CanLII 83156 (QC CMNQ)

*Coopérative d'aide à domicile de la MRC de Maskinongé et Ville de Louiseville*, 2018 CanLII 31834 (QC CMNQ)

#### 7. *Club de l'âge d'or RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Club de l'âge d'or d'Amqui et Amqui (Ville d')*, 2016 CanLII 65738 (QC CMNQ)

*Club de l'âge d'or de Lacolle et de St-Bernard inc. et Lacolle (Municipalité de)*, 2016 CanLII 6489 (QC CMNQ)

*Les Aînés de L'Ancienne-Lorette "FADOQ" et L'Ancienne-Lorette (Ville de), 2017 CanLII 16756 (QC CMNQ)*

*Club de l'âge d'or Les Cœurs Vaillants de Grosses-Roches et Grosses-Roches (Municipalité de), CMQ-58775, 30 mai 2017, Commission municipale du Québec*

*Club âge d'or et Lac-au-Saumon (Municipalité), 2017 CanLII 46701 (QC CMNQ)*

*Centre des aînés Côte-des-Neiges et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55804 (QC CMNQ)*

*Carrefour d'entraide bénévole des Bois-Francs et Ville de Victoriaville, 2017 CanLII 61159 (QC CMNQ)*

*Club FADOQ de l'âge d'or de St-Victor de Beauce inc. et Municipalité de Saint-Victor, 2017 CanLII 60896 (QC CMNQ)*

*Club de l'âge d'or de Plessisville et Ville de Plessisville, 2017 CanLII 60938 (QC CMNQ)*

*Club de l'âge d'or vue de La Montagne et Ville de Percé, 2017 CanLII 89252 (QC CMNQ)*

*Club de l'âge d'or de La Malbaie et Ville de La Malbaie, 2017 CanLII 89223 (QC CMNQ)*

*Club de l'âge d'or de St-Pierre de L'Avenir et Municipalité de L'Avenir, 2017 CanLII 69414 (QC CMNQ)*

*Club de l'âge d'or, les montagnards de Murdochville (Re), 2003 CanLII 55712 (QC CMNQ)*

*Club de l'âge d'or Savio et Ville de Montréal, 2018 CanLII 9902 (QC CMNQ)*

#### *8. Club de l'âge d'or RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Club de l'âge d'or de Paspébiac inc. et Paspébiac (Ville de), 2016 CanLII 77202 (QC CMNQ)*

#### *9. Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Chevaliers de Colomb du conseil de Ste-Madeleine n° 4301 et Sainte-Madeleine (Village), 2016 CanLII 48208 (QC CMNQ)*

*Œuvre charitable des chevaliers de Colomb du Québec et St-Hyacinthe (Ville de), 2016 CanLII 10297 (QC CMNQ)*

*Alliance pour une gestion intégrée et responsable du bassin versant de la Rivière Du Diable et Saint-Faustin-Lac-Carré (Municipalité de), 2015 CanLII 55937 (QC CMNQ)*

*Les Chevaliers de Colomb, conseil n° 5875 et Île-d'Anticosti (Municipalité de), 2015 CanLII 22067 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de Colomb du conseil d'Arvida n° 2846 et Saguenay (Ville de), 2015 CanLII 34563 (QC CMNQ)*

*Les Chevaliers de Colomb du conseil de Paspébiac, numéro 7385 et Paspébiac (Ville de), 2017 CanLII 1506 (QC CMNQ)*

*Les Chevaliers de Colomb du conseil de Windsor no 2841 et Windsor (Ville de), 2017 CanLII 1501 (QC CMNQ)*

*Les chevaliers de Colomb de Ste-Dorothée, numéro 8260 et Laval (Ville de), 2017 CanLII 25952 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de colomb, conseil 530 Sherbrooke et Sherbrooke (Ville), 2017 CanLII 46689 (QC CMNQ)*

*Les chevaliers de Colomb du conseil de St-Romuald No 2981 et Ville de Lévis, 2017 CanLII 60919 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de Colomb du conseil de Val Bélair, numéro 9840 et Ville de Québec, 2017 CanLII 89253 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de Colomb du conseil de Sept-Îles no : 3638 et Ville de Sept-Îles, 2018 CanLII 4130 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de Colomb du conseil de Malartic et Ville de Malartic, 2018 CanLII 31828 (QC CMNQ)*

## *10. Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Chevaliers de Colomb du conseil de Hull n° 1693 et Gatineau (Ville de), 2016 CanLII 65971 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de Colomb du conseil St-André, numéro 2825 et Acton Vale (Ville de), 2015 CanLII 13861 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de Colomb du conseil de Granby n° 1093 et Ville de Granby, 2017 CanLII 61165 (QC CMNQ)*

*Chevaliers de Colomb du conseil de Jean Dequen n° 3066 et Ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, 2017 CanLII 69365 (QC CMNQ)*

### 11. *CPE RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Association chrétienne des jeunes femmes de Montréal (YWCA) et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 34303 (QC CMNQ)*

*Centre de la petite enfance l'Anode Magique inc. et Rouyn-Noranda (Ville de), 2015 CanLII 67737 (QC CMNQ)*

*Inter-loge centre-Sud et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 74745 (QC CMNQ)*

### 12. *CPE RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Loisirs Montcalm inc. et Québec (Ville de), 2016 CanLII 18949 (QC CMNQ)*

*Centre d'entraide de la Région de Disraeli et Disraeli (Ville de), 2015 CanLII 1475 (QC CMNQ)*

*Maison des jeunes du Bas-Saguenay et L'Anse-Saint-Jean (Municipalité de), 2017 CanLII 25954 (QC CMNQ)*

### 13. *Aréna RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Centre culturel et communautaire de Warwick inc. et Warwick (Ville de), 2016 CanLII 10277 (QC CMNQ)*

*Aréna Marcel Larocque inc. et St-Jean-sur-Richelieu (Ville de), 2016 CanLII 76404 (QC CMNQ)*

*Centre sportif régional Les Jardins du Québec inc. et Ville de Saint-Rémi, 2017 CanLII 83114 (QC CMNQ)*

*Centre Récréatif Norman-Boisvert inc. et Ville de Kingsey Falls, 2017 CanLII 89231 (QC CMNQ)*

*Corporation de développement culturel et sportif de Rosemère inc. et Ville de Rosemère, 2017 CanLII 89232 (QC CMNQ)*

*Gestion Loisirs CSC et Ville de Candiac, 2018 CanLII 34546 (QC CMNQ)*

### 14. *Aréna RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Société d'exploitation des glaces de Boucherville inc. et Ville de Boucherville, 2017 CanLII 60944 (QC CMNQ)*



### 15. *Activités radiophoniques RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Radio communautaire de la Rive-sud inc. et Longueuil (Ville de), 2013 CanLII 65507 (QC CMNQ)*

*Carrefour de solidarité internationale Sherbrooke inc. et Sherbrooke (Ville de), 2014 CanLII 41783 (QC CMNQ)*

*Fondation Radio Galilée et Québec (Ville de), 2016 CanLII 65854 (QC CMNQ)*

*Radio communautaire de Pontiac (Re), 2007 CanLII 59476 (QC CMNQ)*

### 16. *Activités radiophoniques RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Radio communautaire de rivière Saint-Augustin inc. et Saint-Augustin (Municipalité de), 2015 CanLII 74729 (QC CMNQ)*

### 17. *Journal RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

*Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal c. Québec (Commission municipale), 2005 CanLII 15641 (QC CS), par. 80*

*Conseil de la culture de l'Abitibi-Témiscamingue et Rouyn-Noranda (Ville de), 2015 CanLII 84331 (QC CMNQ)*

*Comité de spectacles « par natashquan » et Journal communautaire le portageur et Canton de Natashquan (Municipalité), 2017 CanLII 46681 (QC CMNQ)*

### 18. *Journal RECONNAISSANCE REJETÉE*

*Fondation trifluvienne d'éducation à la solidarité et Trois-Rivières (Ville de), 2015 CanLII 58688 (QC CMNQ)*

## *ARTICLE 243.9 : Revenus ou exercice par un mandataire – Prix exigé*

**243.9.** Une activité ne cesse pas d'être visée au premier alinéa de l'article 243.8 du seul fait que l'utilisateur en tire des revenus ou qu'elle est exercée par l'intermédiaire d'un mandataire de celui-ci.

Est réputé ne pas agir dans un but lucratif l'utilisateur qui exige, en contrepartie de la prestation que constitue son exercice de l'activité admissible, le paiement d'un prix égal ou inférieur au prix de revient de cette prestation.

## Commentaires

Le premier alinéa indique que le fait de tirer des revenus d'une activité n'en fait pas une activité exercée dans un but lucratif. L'exercice « à but lucratif » doit être recherché dans d'autres indices. Nous pensons notamment au but poursuivi par l'exercice de l'activité : si l'organisme n'exerce une activité que pour la recherche d'un profit, cela pourrait être considéré comme un indice important que l'activité est exercée dans un but lucratif au sens de la Loi. L'utilisation des revenus peut également être un indice du caractère lucratif d'une activité lorsqu'ils ne servent pas à financer une activité admissible.

On ne peut déduire du fait qu'une activité est exercée par l'intermédiaire d'un mandataire que le premier alinéa de l'article 243.8 ne s'applique pas. Cette disposition précise que l'utilisateur doit « exercer une ou plusieurs des activités admissibles », ce qui pourrait laisser supposer que c'est l'utilisateur lui-même qui doit être celui qui exerce. Le premier alinéa de l'article 243.9 indique plutôt que l'utilisateur peut exercer une activité par l'intermédiaire d'un mandataire.

Selon l'article 2130 du Code civil du Québec, le mandataire est la personne ayant le pouvoir de représenter une autre personne dans l'accomplissement d'un acte juridique. La disposition préliminaire du Code civil du Québec indique que les règles relatives au mandat qu'il contient s'appliquent « en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions ». Mais il est possible de donner un sens différent au mot « mandataire » dans la mesure où les dispositions du Code civil s'intègrent mal au contexte de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Selon *Le Petit Robert*, un mandataire est un agent, un commissionnaire, un délégué, un gérant ou un représentant. Dans l'affaire *King Solomon Temple Corporation c. Commission municipale du Québec*, 2018 QCCS 1141 (CanLII), la Cour supérieure a donné un sens très large à la notion de mandataire, sans expliquer le fondement de son interprétation.

Par ailleurs, l'article 243.8 indique que l'utilisateur doit exercer une ou plusieurs activités admissibles, exercice qui doit constituer l'utilisation principale de l'immeuble. À cet égard, l'utilisateur peut s'adjoindre des ressources externes ou s'associer à une autre personne pour exercer des activités. Cette situation n'a rien à voir avec le recours à un mandataire au sens propre, mais l'implication de l'utilisateur dans l'exercice de l'activité doit être importante pour qu'elle lui soit imputée. L'utilisateur qui a recours à une autre personne pour exercer une activité doit avoir le contrôle sur le choix de l'activité elle-même et non se comporter en simple locataire de locaux. Il est intéressant de citer le passage suivant de l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Société culturelle Argentine Québec Canada inc. c. Québec (Commission municipale)*, 2000 CanLII 8193 (QC CA) :

*[13] Une partie de la décision de la Commission que j'ai citée plus haut indique que la Commission a aussi tenu compte du fait que, pour l'année d'exercice précédant la demande d'exemption, l'appelante avait touché 2 300 \$ de la location d'une salle. L'une des activités que proposait l'appelante était des cours de danse. Les professeurs n'étaient pas des bénévoles. L'appelante aurait pu retenir les services de ces professeurs, les payer et exiger des élèves une contribution. Au lieu de faire cela, l'appelante louait sa salle aux professeurs qui, eux, se faisaient payer par les élèves. Avec égards, je suis d'avis qu'ayant choisi une façon de faire plutôt qu'une autre, l'appelante n'a pas perdu son droit d'être exemptée du paiement de la taxe d'affaires puisque la location de la salle avait pour but la réalisation des fins culturelles et récréatives de l'activité de l'appelante.*

Enfin, le deuxième alinéa établit une présomption irréfutable quant au but non lucratif d'une activité : un utilisateur qui exige le paiement d'un prix égal ou inférieur au prix de revient d'une prestation est réputé ne pas agir dans un but lucratif. L'utilisation du mot « réputé » signifie que la présomption ne peut être renversée par une preuve : voir le deuxième alinéa de l'article 2847 du *Code civil du Québec*.

### *Jurisprudence*

L'une des activités que proposait la demanderesse était des cours de danse. Les professeurs n'étaient pas des bénévoles. La demanderesse aurait pu retenir les services de ces professeurs, les payer et exiger des élèves une contribution. Au lieu de faire cela, elle louait sa salle aux professeurs qui, eux, se faisaient payer par les élèves. Ayant choisi cette façon de faire plutôt qu'une autre, la demanderesse n'a pas perdu son droit d'être exemptée du paiement de la taxe d'affaires puisque la location de la salle avait pour but la réalisation des fins culturelles et récréatives de l'activité de la demanderesse.

*Société culturelle Argentine Québec Canada inc. c. Québec (Commission municipale), 2000 CanLII 8193 (QC CA)*

-----

Lorsque Palais des arts permet à l'organisme Jeunes de l'avenir de tenir une exposition jeunesse bricolage, il s'associe en quelque sorte avec cet organisme pour la tenue d'une activité qui contribue à la réalisation de sa mission; il n'agit pas en simple locateur de salle de spectacles ou d'expositions.

*Palais des arts et Québec (Ville de), 2015 CanLII 58724 (QC CMNQ)*

-----

La demanderesse assure la gestion d'un immeuble, une ancienne église, au bénéfice d'une clientèle en difficulté ou défavorisée. Pour atteindre son objectif, bien qu'elle n'offre pas de services directs à la clientèle, elle loue à un coût moindre que le marché des espaces à des organismes qui offrent de tels services. Afin de pouvoir maintenir ce niveau de location à faible coût, elle loue la salle multifonctionnelle à divers groupes ou à des individus. Cela lui

permet de boucler son budget. Comme la Loi le prévoit à l'article 243.9, une activité ne cesse pas d'être visée au premier alinéa de l'article 243.8 du seul fait que l'utilisateur en tire des revenus. En effet, il a été démontré que les revenus provenant de la location de cette salle permettent à la demanderesse de louer moins cher les locaux à des organismes qui offrent des services à des personnes démunies ou en difficulté.

*Coopérative de solidarité Notre-Dame-de Jacques-Cartier et Québec (Ville de), 2015 CanLII 78759 (QC CMNQ)*

-----

Même si un prix d'admission est imposé pour les usagers, cela ne signifie pas que les activités sont exercées dans un but lucratif. Ce n'est pas le fait de tirer des revenus qui fait qu'une activité est exercée dans un but lucratif.

Dans le présent cas, les états financiers du Centre établissent que les activités sont exercées dans un but non lucratif puisque les membres de l'organisme n'en retirent aucun avantage personnel. Une part importante des revenus provient de subventions et d'activités de financement. Les administrateurs sont des bénévoles et tous les bénéfices sont réinvestis sur le site. Enfin, le bail prévoit expressément qu'en cas de dissolution de l'organisme, un autre organisme sans but lucratif ayant la même vocation sera désigné par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir pour assumer la gestion du site.

*Centre national d'entraînement de ski acrobatique Yves Laroche inc. et Lac-Beauport (Municipalité de), 2016 CanLII 42876 (QC CMNQ)*

-----

La Loi ne prévoit pas que les mandataires doivent être eux-mêmes des personnes morales à but non lucratif. Une personne morale ne peut agir que par l'intermédiaire de personnes physiques.

*King Solomon Temple Corporation c. Commission municipale du Québec, 2018 QCCS 1141 (CanLII)*

-----

### *ARTICLE 243.10 : Domaine de l'art*

**243.10.** Pour l'application des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8, font partie du domaine de l'art:

- 1° la scène, y compris le théâtre, le théâtre lyrique, la musique, la danse et les variétés;
- 2° le film, quel que soit le support technique de l'œuvre, y compris le vidéo;
- 3° le disque ou tout autre mode d'enregistrement du son;

4° la peinture, la sculpture, l'estampe, le dessin, l'illustration, la photographie, les arts textiles, la vidéo d'art ou toute autre forme d'expression de même nature;

5° la transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates ou de toute autre matière, lorsqu'il en résulte une œuvre destinée à une fonction décorative ou d'expression;

6° la littérature, y compris le roman, le conte, la nouvelle, l'œuvre dramatique, la poésie, l'essai ou toute autre œuvre écrite de même nature.

## *Commentaires*

L'article 243.10 donne une indication de ce qui fait partie du domaine de l'art. Les termes de l'article ne sont pas exclusifs et sont souvent « ouverts » à d'autres significations (« y compris », « tout autre mode », « toute autre forme », « toute autre matière », « toute autre œuvre »), ce qui veut dire que d'autres éléments non expressément énumérés peuvent faire partie du domaine de l'art.

Les catégories énoncées dans l'article visent à la fois le mode ou la forme d'expression artistique (par. 1, 4 et 6), les supports de cette expression (par. 2 et 3), le travail de certains matériaux à des fins décoratives ou d'expression (par. 5) propre à l'artisanat et aux arts décoratifs.

## *Jurisprudence*

Pour que la création d'une œuvre d'art dans le domaine littéraire soit une activité admissible, elle doit être de la nature d'un roman, d'un conte, d'une nouvelle, d'une œuvre dramatique, de poésie ou encore d'un essai, selon le paragraphe 6° de l'article 243.10. Tel n'est pas le cas avec la production d'un journal.

*Fondation trifluvienne d'éducation à la solidarité et Trois-Rivières (Ville de)*, 2015 CanLII 58688 (QC CMNQ)

-----

Le tissage et la fabrication de différentes pièces avec des métiers à tisser sont des activités admissibles en vertu du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 ainsi que du paragraphe 4° de l'article 243.10 de la Loi. Il s'agit de créations qui font partie du domaine de l'art par la transformation du textile.

*Cercle des fermières de Sacre-Cœur-de-Jésus inc. (À la portée du Fjord) et Sacré-Cœur (Municipalité de)*, 2015 CanLII 55940 (QC CMNQ)

-----

*Le Petit Robert* définit « œuvre d'art » comme étant une œuvre qui manifeste la volonté esthétique d'un artiste, qui donne le sentiment de la valeur artistique. Les créations des tisserandes ne correspondent pas à cette définition. En effet, dans ce cas, il est impossible de considérer les biens produits comme étant des créations d'œuvres dans le domaine de l'art. Bien que les arts textiles et la transformation des textiles puissent faire partie du domaine de l'art, il est impossible de considérer les biens produits qui ont une vocation strictement utilitaire, comme étant des créations d'œuvres dans le domaine de l'art.

*Association féminine d'éducation et d'action sociale et Ville de Shawinigan, 2017 CanLII 83121 (QC CMNQ)*

-----

### *ARTICLE 243.10.1 : Disposition applicable*

**243.10.1.** Pour l'application du paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8, la conservation doit être exercée aux fins d'un établissement muséal.

### *Commentaires*

L'article 243.10.1 LFM complète le paragraphe 2.1 du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM, réservant l'admissibilité d'une activité de conservation à celle exercée aux fins d'un établissement muséal. Un musée est, selon *Le Petit Robert*, un établissement dans lequel sont rassemblées et classées des collections d'objets présentant un intérêt historique, technique, scientifique, artistique, en vue de leur conservation et de leur présentation au public.

### *ARTICLE 243.11 : Cause principale et immédiate de l'activité - Intermédiaires*

**243.11.** Pour l'application du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8, la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés aux sous-paragraphe *a* à *d* de ce paragraphe doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble.

Il n'est toutefois pas nécessaire que cette activité implique une relation directe entre l'utilisateur et des personnes en faveur desquelles ces objectifs sont poursuivis. Elle peut notamment consister dans le soutien accordé à des intermédiaires qui, dans un but non lucratif, agissent auprès de ces bénéficiaires.

## Commentaires

La singularité du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM, contrairement aux autres paragraphes de cet alinéa, vient de ce que la poursuite d'un objectif prévu est ce qui rend admissible l'activité. Toutefois, cette poursuite d'un objectif doit être la cause principale et immédiate de l'activité, et non une résultante, un effet indirect ou une cause secondaire.

Le deuxième alinéa permet que l'activité soit admissible même s'il n'y a pas une relation directe entre l'utilisateur qui l'exerce et les personnes visées par l'objectif poursuivi. Par exemple, l'activité d'une fondation ayant pour but de soutenir des organismes qui viennent en aide à des personnes conformément au paragraphe 3° sera admissible.

## Jurisprudence

La Commission a conclu que Le Cours St-Pierre utilisait principalement la partie d'immeuble en cause à des fins de location résidentielle usuelle et non en vue d'assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté (art. 243.8, 3 c).

La décision de la Commission repose sur une interprétation rationnelle sinon correcte des textes législatifs. Elle examine l'utilisation principale et la cause principale et immédiate de « l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble ».

Elle conclut que la location résidentielle n'est pas l'exercice d'une activité admissible au sens de la LFM. Cette interprétation tient compte du texte de loi, du contexte global de la LFM, de la nature particulière des exemptions prévues à la Loi et de l'intention du législateur.

*Commission municipale du Québec c. Gestion Le cours St-Pierre inc.*, 2006 QCCA 288

-----

*« [21] La preuve démontre qu'elle exerce uniquement des activités administratives reliées au domaine médical. Elle n'offre pas de services à des usagers en difficulté, de l'établissement de santé, conformément à ce qui est requis par l'article 243.11 de la Loi, pour l'application du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8. En effet, la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés aux sous-paragraphes a à d de ce paragraphe, doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble. Or, les activités du CIUSSS n'ont pas comme finalité directe ou indirecte d'assister des personnes en difficulté. »*

*Fédération québécoise du cancer et Trois-Rivières (Ville de)*, 2015 CanLII 58698 (QC CMNQ)

-----

Les prêts de salles, les activités de financement et les heures de bénévolat au soutien des organismes communautaires rencontrent les exigences du deuxième alinéa de l'article 243.11 de la Loi qui prévoit qu'il n'est pas nécessaire que ces activités impliquent une relation directe entre l'utilisateur et les personnes en faveur desquelles les objectifs prévus au paragraphe 3° du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 243.8 sont poursuivis. Elle peut notamment consister dans le soutien accordé à des intermédiaires qui, dans un but non lucratif, agissent auprès de ces bénéficiaires.

*Chevaliers de Colomb du conseil d'Arvida n° 2846 et Saguenay (Ville de), 2015 CanLII 34563 (QC CMNQ)*

-----

L'article 243.11 précise que pour l'application du paragraphe 3°, la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur de l'immeuble.

Le mot « principal » signifie « qui est le plus important, le premier parmi plusieurs. [...] capital, essentiel, fondamental, primordial. [...] *Cause, raison principale*. Décisif, dominant. »

Le mot « immédiat » signifie « Qui opère, se produit ou est atteint sans intermédiaire. [...] *Cause immédiate*. [...] direct. [...] qui ne semblent résulter d'aucune réflexion. »

Dans le contexte de la Loi, la cause principale et immédiate de l'activité est donc l'objectif premier, capital, fondamental, le plus important, soit la cause à laquelle s'identifie l'activité, la cause à laquelle l'essence de l'activité est associée.

*Bassin versant Saint-Maurice (BVSM) et Shawinigan (Ville de), CMQ-66023, 2 mai 2017, Commission municipale du Québec*

-----



### III. PÉRIODE D'EFFET DE LA RECONNAISSANCE

#### *ARTICLE 243.12 : Entrée en vigueur de la reconnaissance - Année de la réception de la demande – Prise d'effet de la modification*

**243.12.** La Commission fixe dans la reconnaissance la date où celle-ci entre en vigueur.

Cette date ne peut être antérieure au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la demande de reconnaissance a été reçue.

Toutefois, lorsque la demande fait suite à une modification du rôle susceptible de rendre le demandeur débiteur d'une taxe foncière ou de la taxe d'affaires et qu'elle a été reçue dans les 12 mois qui suivent l'expédition au demandeur de l'avis de la modification, la date d'entrée en vigueur de la reconnaissance que fixe la Commission peut être toute date non antérieure à celle de la prise d'effet de la modification.

#### *Commentaires*

La Commission jouit d'une certaine discrétion dans la détermination de la date d'entrée en vigueur de la reconnaissance. L'article 243.12 LFM fixe les paramètres de cette discrétion. Il ne faut pas oublier que l'exercice de la discrétion de la Commission doit s'inscrire dans la poursuite des objectifs de la Loi.

Dans la majorité des décisions rendues avant 2014 en application de l'article 243.12, la Commission fixait l'entrée en vigueur une fois que les activités admissibles avaient débuté. Depuis le 21 mars 2014, un courant unanime établit que l'entrée en vigueur doit être fixée à la date de prise d'effet de la modification du rôle si l'organisme a fait la demande dans les 12 mois suivant l'avis de modification et si les travaux ont été faits dans un délai raisonnable.

Le 18 octobre 2017, la Cour supérieure rendait une décision importante en révision judiciaire dans le dossier *Ville de Montréal c. Commission municipale du Québec*, 2017 QCCS 4727 (CanLII), portant essentiellement sur la portée du pouvoir de la Commission de fixer la date d'entrée en vigueur de la reconnaissance.

La Cour supérieure conclut que la Commission a le pouvoir d'accorder une reconnaissance à l'utilisateur de l'immeuble visé durant la période des travaux de construction ou de rénovation si les activités projetées sont admissibles et débutent dans un délai raisonnable de la date de prise d'effet de la modification du rôle.

L'application du troisième alinéa peut poser des difficultés lorsque la date d'expédition de l'avis de modification du rôle ne peut être établie (le document ne l'indique pas et aucun témoin ne peut l'attester). Dans un tel cas, la difficulté peut être contournée si moins de 12

mois se sont écoulés entre d’une part la prise d’effet de la modification ou la date d’émission de l’avis et, d’autre part, la réception de la demande de reconnaissance. On peut alors présumer que la date d’expédition ne peut être antérieure à la date de prise d’effet ou à la date d’émission de l’avis et que, par conséquent, la réception de la demande est survenue dans les 12 mois de l’expédition.

## *Jurisprudence*

La Cour supérieure est d’avis que si la demande de reconnaissance fait suite à une modification du rôle susceptible de rendre le demandeur débiteur d’une taxe foncière et que cette demande de reconnaissance est reçue par la Commission dans les 12 mois qui suivent l’expédition de l’avis de modification, elle a alors le pouvoir de fixer, dans sa décision, la date d’entrée en vigueur de celle-ci qui peut être « toute date non antérieure à celle de la prise d’effet de la modification ». Le texte de loi est clair et le pouvoir de la Commission n’est pas lié au début de l’exercice des activités admissibles dans l’immeuble.

En fait, l’article 243.12 donne à la Commission un pouvoir discrétionnaire; la question à se poser est celle de savoir si ce pouvoir est exercé de façon raisonnable. Pour ce faire, il faut appliquer 4 critères: la décision respecte-t-elle (1) le cadre juridique applicable; (2) les principes gouvernant l’application de la loi habilitante; (3) l’objectif de la loi habilitante; et (4) l’intention du législateur.

Dans les circonstances de l’affaire, la Commission a exercé son pouvoir discrétionnaire de façon raisonnable, car sa décision est conforme aux articles 243.1 et suivants.

L’objectif poursuivi par la loi est d’exempter les OBNL de toute taxe foncière; l’intention du législateur est de faire coïncider la date d’entrée en vigueur avec celle de la prise d’effet de la modification du rôle et le pouvoir de la Commission est au cœur de sa compétence exclusive et de son expertise.

Le législateur a clairement exprimé son intention (a) de maximiser la rétroactivité de la reconnaissance accordée par la Commission; (b) de faire coïncider la prise d’effet de cette reconnaissance avec la prise d’effet de la modification susceptible de rendre taxable l’immeuble; et (c) de ne pas imposer d’autres limites à l’entrée en vigueur de la reconnaissance entraînant l’exemption de toute taxe foncière. La décision de la Commission respecte intégralement l’objectif poursuivi par le législateur. « Il irait à l’encontre de la Loi de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation, de construction ou de rénovation de l’immeuble ».

De plus, la Commission a le pouvoir d’accorder une reconnaissance à l’utilisateur de l’immeuble visé même si les travaux de construction ou de rénovation ne sont pas encore terminés pourvu que l’utilisateur soit un organisme à but non lucratif et que les activités projetées soient admissibles et débutent dans un délai raisonnable de la date de prise d’effet de la modification du rôle.

*Ville de Montréal c. Commission municipale du Québec*, 2017 QCCS 4727 (CanLII)

-----

D'importants travaux de rénovation ont été apportés à l'immeuble depuis son acquisition. La question qui se pose est d'établir l'objectif des travaux exécutés et le délai dans lequel ils sont réalisés pour statuer si ce délai est raisonnable et ainsi fixer l'entrée en vigueur de la reconnaissance. Pendant les travaux, la demanderesse était déjà en mode de recrutement de candidats pour l'hébergement.

L'article 243.12 de la Loi prévoit les modalités de l'entrée en vigueur de la reconnaissance, mais ne contient aucune disposition particulière en ce qui a trait aux travaux de rénovation ou de construction. La finalité de la LFM est d'exempter du paiement des taxes foncières (ou d'affaires) les organismes à but non lucratif (OBNL) qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble. Leur faire payer des taxes foncières pendant la période de rénovation ou de construction de l'immeuble avant qu'ils amorcent leurs activités irait à l'encontre de cet objectif. L'entrée en vigueur de la reconnaissance n'est pas liée au début des activités proprement dites, mais, conformément à la décision *Bibliothèque nationale* et à l'arrêt *Shomrim*, à la destination de l'immeuble en faveur d'activités admissibles. L'entrée en vigueur de la reconnaissance peut donc être fixée à la date d'acquisition ou à la date du début des travaux, selon la preuve produite devant la Commission.

Peuvent servir à établir l'utilisation actuelle de l'immeuble des éléments de preuve comme la mission, les objets et les pouvoirs de l'organisme (acte constitutif, règlement de régie interne, site Internet, publicité, subventions, permis, etc.), ainsi que les démarches positives déjà entreprises par le demandeur, comme l'achat d'un terrain ou d'un bâtiment, les demandes de permis, le début de travaux de construction ou de rénovation ainsi que tout autre document ou témoignage pertinent.

*Groupe Paradoxe et Habitations Paradoxe*, 2015 CanLII 58679 (QC CMNQ)

-----

Lorsqu'un organisme sans but lucratif a, en vertu de son acte constitutif, une vocation prédéterminée et ne peut utiliser l'immeuble à d'autres fins que la réalisation de ses objets, l'organisme a droit à la reconnaissance à compter de l'acquisition de l'immeuble, dans la mesure où les travaux nécessaires se font dans un délai raisonnable.

*Bibliothèque nationale du Québec c. Commission municipale du Québec*, 2006 QCCS 3300 (par. 24 à 29)

-----

Les activités exercées par la demanderesse durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble est destiné.

Les conclusions de la Cour supérieure dans l'affaire *Bibliothèque nationale du Québec* ne permettent pas de restreindre l'admissibilité d'activités exercées avant l'ouverture officielle d'un local, au seul cas où ces activités sont exercées par un organisme autorisé par décret gouvernemental. Dans cette affaire, la Cour supérieure conclut que le refus de la Commission d'accorder une exemption de taxes à la Bibliothèque nationale pendant la construction de l'immeuble est déraisonnable. Les conclusions de la Cour supérieure sur l'entrée en vigueur de la reconnaissance ne se fondent pas sur le statut juridique particulier de la bibliothèque, mais plutôt sur la finalité de la Loi et le principe énoncé dans *La Cinémathèque québécoise* et dans *Congregation Shomrim Laboker Beth Yehudah*.

La finalité de la Loi est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble. Il irait à l'encontre de la Loi de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation de l'immeuble.

*Rond-Point Jeunesse au travail et Montréal (Ville de)*, 2016 CanLII 66000 (QC CMNQ)

-----

L'ancêtre de la LFM accordait une exemption à un contribuable en raison de l'usage ou de l'emploi d'un terrain, et ce, depuis l'achat, dans la mesure où l'aménagement projeté se faisait dans un délai raisonnable. Ainsi, l'exemption était étendue à la période de préparation des plans de construction. Ce principe ne peut toutefois être applicable lorsque la réglementation municipale interdisait l'usage projeté.

*Congregation Shomrim Laboker Beth Yehudah & Affiliated Congregation Shaare Tetillah c. Hampstead (Ville de)*, J.E. 88-98 (C.A.) (cité dans *Bibliothèque nationale du Québec c. Commission municipale du Québec*, 2006 QCCS 3300 au par. 28).

-----

Un organisme sans but lucratif a droit à la reconnaissance s'il remplit les conditions prévues à la LFM, pendant la période de rénovation ou de construction de l'immeuble. La Commission peut refuser de rendre une décision sur l'exemption pendant la durée des travaux, afin de s'assurer que les activités exercées, une fois les travaux complétés, satisfont les exigences de la LFM.

*Cinémathèque québécoise c. Commission municipale du Québec*, [1997] R.J.Q. 2733 (C.S.)

-----

[40] Le 23 août 2013, la demanderesse acquiert deux propriétés dans le but précis de démolir les bâtiments existants et d'y construire un nouveau bâtiment pour y effectuer ses activités. Le 1er novembre 2014, elle emménage dans le nouvel immeuble.

[41] Il ressort clairement de la preuve qu'entre le 23 août 2013 et le 1er novembre 2014, la demanderesse a effectué une panoplie de démarches en vue de réaliser son projet : mandat à des ingénieurs et des architectes pour la réalisation des plans, demande de permis de démolition, démolition des immeubles, demande de permis de construction, obtention de financement, demande à Hydro-Québec d'enlever un poteau, opération cadastrale, mandat à un entrepreneur pour la construction du nouveau bâtiment, vente de la propriété où avait lieu antérieurement ses activités, signature d'un bail afin de pouvoir continuer à exercer ses activités jusqu'au déménagement dans le nouvel immeuble.

[42] Toutes ces actions démontrent que l'immeuble visé par la demande a été acquis par la demanderesse spécifiquement pour y exercer ses activités. Cette dernière a agi avec célérité et dans un délai raisonnable, et ce, en tenant compte des obstacles inhérents à ce type de projet.

[43] La Commission est d'avis que les activités exercées par la demanderesse durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble était destiné.

[...]

[47] La finalité de la Loi est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble. Il irait à l'encontre de la Loi de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation de l'immeuble.

*Centre psychosocial Richelieu-Yamaska et Saint-Hyacinthe (Ville de)*, 2015 CanLII 67733 (QC CMNQ)

-----

En l'espèce, la modification du rôle prend effet le 20 juin 2011. L'avis de modification du rôle est expédié à la demanderesse le 12 juillet 2011, mais la demande n'est reçue que le 21 novembre 2014. Plus de 12 mois s'étant écoulés depuis l'expédition de l'avis de modification et puisque la demanderesse n'a pas débuté ses activités dans le présent immeuble avant le 22 août 2014, la demande de reconnaissance entre donc en vigueur le 22 août 2014.

*Auberge et Montréal (Ville de)*, 2015 CanLII 34573 (QC CMNQ)

-----

La demande a été produite plus de 12 mois après l'expédition de l'avis de modification du rôle. Normalement, l'entrée en vigueur de la reconnaissance ne peut être antérieure au 1<sup>er</sup> janvier de l'année où elle a été reçue. Mais des circonstances particulières, voire exceptionnelles, expliquent le retard à produire la demande. D'une part, la demanderesse a reçu deux avis de modification en même temps et dont la prise d'effet est la même, malgré que les deux avis visaient des parties différentes de l'immeuble. D'autre part, la

demanderesse a produit une première demande, partielle, croyant qu'elle couvrirait toute modification touchant sa propriété. Par la suite, elle a obtenu des informations inexactes ou incomplètes de la Ville et de la Commission. Elle a été en quelque sorte placée dans l'impossibilité d'agir et, lorsque cette impossibilité a cessé, elle a présenté rapidement une nouvelle demande. La demanderesse n'a pas à supporter les conséquences des erreurs commises sur la base d'informations erronées données par la Ville ou la Commission.

*Cité de l'énergie inc. et Ville de Shawinigan*, 2017 CanLII 36053 (QC CMNQ)

-----

L'acte de cession en emphytéose prévoit l'obligation pour l'emphytéote de construire un bâtiment d'une valeur minimale de 1 600 000 \$ qui servira à l'administration et la formation de ses employés, conformément aux plans et devis déjà préparés. Dès l'acquisition du terrain, la demanderesse finalise les plans et devis du bâtiment, puis procède à l'appel d'offres, à l'octroi du contrat, à la réalisation des travaux pour enfin occuper l'immeuble 12 mois après la signature de l'acte de cession.

Il est clair que les travaux de construction sont accessoires et nécessaires à la réalisation de la première mission de la demanderesse et que l'acte de cession en emphytéose n'a pas d'autre but.

Dans le présent dossier, la mission de la demanderesse, la réalisation rapide de la construction et l'occupation de l'immeuble dès la fin des travaux démontrent clairement que l'emphytéose est pour l'exercice de ses activités.

La date de l'entrée en vigueur de la reconnaissance peut être celle de la signature de l'acte de cession en emphytéose.

*Coopérative de soutien à domicile de Laval et Laval (Ville de)*, 2015 CanLII 82487 (QC CMNQ)

-----

Même avant d'acquérir l'immeuble, la demanderesse a effectué une panoplie de démarches en vue de réaliser son projet : demande de modification au règlement de zonage, mandat à un ingénieur et à un entrepreneur pour la réalisation des travaux, obtention d'un permis de construction et travaux de construction. Toutes ces actions démontrent que l'immeuble visé par la demande a été acquis par la demanderesse pour y exercer ses activités. Cette dernière a agi avec célérité et dans un délai raisonnable, et ce, si on tient compte des obstacles inhérents à ce type de projet.

Les activités exercées par la demanderesse durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble est destiné. La finalité de la Loi est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités

admissibles dans un immeuble. Il irait à l'encontre de la Loi de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation de l'immeuble.

*Maison de la famille Memphrémagog et Magog (Ville de), 2016 CanLII 1876 (QC CMNQ)*

-----

La finalité clairement exprimée dans la Loi est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble.

Les activités exercées durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble est destiné.

*Centre de gestion communautaire du Sud-Ouest (CEGECOM) et Ville de Montréal, 2017 CanLII 60937 (QC CMNQ)*

-----

Voir aussi : *Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 15492 (QC CMNQ); Le pas de la rue et Montréal (Ville de), 2017 CanLII 12532 (QC CMNQ) ; La maison bleue : milieu de vie préventif à l'enfance et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55797 (QC CMNQ) ; Fondation Yvon Lamarre et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55812 (QC CMNQ) ; Fondation Yvon Lamarre et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55815 (QC CMNQ) ; Société de Saint-Vincent de Paul de Montréal et Ville de Montréal, 2017 CanLII 60897 (QC CMNQ).*

## *ARTICLE 243.13 : Fin de la reconnaissance*

**243.13.** La reconnaissance cesse d'être en vigueur, selon ce que prévoient les dispositions des sous-sections 4 à 6, lorsque prend effet sa caducité de plein droit, sa révocation ou sa caducité prononcée à l'occasion d'une révision périodique.

## *Commentaires*

La reconnaissance accordée par la Commission cesse au moment de sa caducité, de plein droit ou prononcée à la suite d'une révision périodique, ou au moment de sa révocation.

### *ARTICLE 243.14 : Personne visée par la référence*

**243.14.** Pendant la période où la reconnaissance est en vigueur, la personne reconnue est réputée être visée par toute disposition qui fait référence à une personne mentionnée à l'article 204 ou à l'un de ses paragraphes, aux fins d'établir une règle applicable à l'égard d'un immeuble ou de son propriétaire, locataire ou occupant, dans la mesure où cet immeuble est celui que vise la reconnaissance.

Il en est de même dans le cas où une disposition fait, aux mêmes fins, référence à une personne mentionnée au paragraphe 10° de l'article 204. Le premier alinéa ne s'applique pas si la référence qu'il vise exclut une telle personne.

### *Commentaires*

L'article 243.14 LFM est une disposition établissant une concordance dans l'application de la Loi. La personne qui obtient une reconnaissance de la Commission est réputée visée par les dispositions de la LFM qui font référence aux personnes mentionnées à l'article 204 LFM, c'est-à-dire les personnes dont l'immeuble est exempté de toute taxe foncière.



## IV. CADUCITÉ DE PLEIN DROIT DE LA RECONNAISSANCE

### *ARTICLE 243.15 : Reconnaissance caduque de plein droit*

**243.15.** La reconnaissance est caduque de plein droit lorsque, à la suite d'une modification du rôle, il appert que l'immeuble visé n'existe plus ou n'est plus porté au rôle, que la personne reconnue ou l'autre utilisateur mentionné n'en est plus le propriétaire, le locataire ou l'occupant ou qu'a été autrement rompu le lien entre les éléments de la reconnaissance sur lequel celle-ci est fondée.

La reconnaissance dont découle une exemption aux fins de la taxe d'affaires est également caduque de plein droit lorsque la municipalité compétente cesse d'imposer cette taxe.

### *Commentaires*

La caducité de plein droit entraîne la perte de la reconnaissance et de l'exemption qui en découle. Contrairement à la révocation (article 243.17 LFM) ou à la caducité prononcée par la Commission (article 243.22 LFM), la caducité de plein droit opère sans que la Commission n'ait à intervenir; les cas qui provoquent cette caducité ont trait à des éléments objectifs. La reconnaissance est caduque, donc cesse d'avoir effet, dans les cas visés par l'article 243.15 LFM :

- L'immeuble visé n'existe plus;
- L'immeuble visé n'est plus porté au rôle;
- La personne reconnue ou l'autre utilisateur mentionné n'est plus propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble visé;
- Le lien entre les éléments de la reconnaissance sur lequel elle se fonde est rompu. Les éléments dont il est question sont ceux de l'article 243.2 LFM, soit la personne qui fait l'objet de la reconnaissance, l'immeuble visé et l'utilisateur;
- La municipalité cesse d'imposer une taxe d'affaires, lorsque la reconnaissance porte sur cette taxe.

### *ARTICLE 243.16 : Prise d'effet – Modification du rôle*

**243.16.** La caducité prévue au premier alinéa de l'article 243.15 prend effet à la même date que la modification du rôle dont elle découle.

Le premier alinéa ne rend pas inopérant le paragraphe 5° de l'article 177 quant à la date de prise d'effet de la modification du rôle qui, en vertu de l'un des paragraphes 9° à 11° de l'article 174 ou du paragraphe 4° de l'article 174.2, doit découler du fait que la reconnaissance cesse d'être en vigueur à la date visée au premier alinéa.

La caducité prévue au deuxième alinéa de l'article 243.15 prend effet le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice financier pour lequel la taxe d'affaires cesse d'être imposée.

### *Commentaires*

L'article 243.16 LFM établit la date de la prise d'effet de la caducité de plein droit. Cette prise d'effet ne découle d'aucune décision de la Commission.

## V. RÉVOCATION DE LA RECONNAISSANCE

### *ARTICLE 243.17 : Révocation – Révocation d’office ou sur demande*

**243.17.** La Commission peut révoquer une reconnaissance lorsque l'une des conditions prévues aux dispositions de la sous-section 2 n'est plus remplie.

La Commission peut agir de son propre chef ou à la demande de la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble visé.

#### *Commentaires*

La Commission peut révoquer la reconnaissance, de son propre chef ou à la demande de la municipalité. Cette révocation ne peut intervenir que si l'une des conditions prévues à la sous-section 2 (articles 243.5 à 243.11 LFM) n'est plus remplie.

#### *Jurisprudence*

Un organisme à but non lucratif ayant obtenu une reconnaissance de la Commission ne perd pas son droit à la reconnaissance et à l'exemption s'il décide de réaliser des travaux entraînant la cessation temporaire de ses activités.

*Cinémathèque québécoise c. Commission municipale du Québec*, [1997] R.J.Q. 2733 (C.S.)

-----

### *ARTICLE 243.18 : Prise d’effet – Année de la demande ou de la décision*

**243.18.** La Commission fixe dans sa décision la date où la révocation prend effet.

Cette date ne peut être antérieure au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la Commission, selon qu'elle agit sur demande ou de son propre chef, a reçu la demande ou rend sa décision.

#### *Commentaires*

Lorsqu'elle révoque la reconnaissance, la Commission fixe la date de la prise d'effet de la révocation, qui ne peut être antérieure au premier janvier de l'année de la décision, si elle intervient de son propre chef, ou de la réception de la demande de la municipalité.

## VI. CONFIRMATION OU CADUCITÉ DE LA RECONNAISSANCE PRONONCÉE À L'OCCASION D'UNE RÉVISION PÉRIODIQUE

### *ARTICLE 243.19 : Révision périodique*

**243.19.** Selon ce que prévoient les dispositions de la présente sous-section, toute personne qui fait l'objet d'une reconnaissance en vigueur doit périodiquement, pour éviter la caducité de celle-ci, démontrer à la Commission que les conditions prévues aux dispositions de la sous-section 2 sont toujours remplies.

### *Commentaires*

Après une période de temps donnée (5 ou 9 ans), la reconnaissance doit être confirmée ou la caducité prononcée. La personne qui ne demande pas la confirmation verra inévitablement la Commission prononcer la caducité de la reconnaissance.

### *Jurisprudence*

En révision, la Commission procède *de novo* :

*[19] Selon la requérante, le juge ne pouvait pas décider comme il l'a fait parce que l'UNEQ bénéficiait d'une reconnaissance qui découlait d'une décision antérieure de la Commission et qu'il n'y avait pas devant le juge de preuve que les conditions de la Loi ne sont plus remplies. Puisque la situation n'avait pas changé, il était tenu de simplement constater que l'utilisation de l'immeuble était semblable à ce qu'elle était au moment de la décision rendue en 2003 et d'accorder la reconnaissance.*

*[20] Malheureusement, il est difficile de réconcilier ce raisonnement avec le libellé de l'article 243.19 de la Loi qui impose le fardeau de la preuve à la requérante. C'est la requérante qui devait démontrer devant le juge qu'elle rencontre les conditions d'application de la Loi.*

*[31] Finalement, on a souligné que, dans la preuve soumise au juge, plusieurs témoins étaient venus affirmer que les activités de l'UNEQ au 3492, Laval, sont essentiellement les mêmes que celles qu'elle avait à cet endroit en 2002 ou en 2003 alors que la CMQ avait accordé l'exemption recherchée.*

*[32] Le Tribunal constate, sans remettre en cause la bonne foi des témoins ou le bien-fondé de leurs témoignages, qu'une telle affirmation par un témoin n'est pas une preuve de ce qui a été mis en preuve la première fois. Il appartiendra toujours au juge d'apprécier la preuve qui lui est soumise à la lumière de ce qu'il entend et de ce qu'il voit. On constate qu'en 2003, le juge qui avait alors décidé a retenu qu'il*

*y avait des activités pédagogiques et éducatives dans l'immeuble et des activités culturelles à la salle Nelligan. Il ne sent pas le besoin de quantifier ou de mesurer ou d'explicitier davantage et il s'est satisfait de cette preuve.*

*[33] Il est difficile de savoir si aujourd'hui les activités sont semblables, pareilles ou de même importance. Le juge qui a entendu la cause en 2012 a tout simplement poussé plus loin l'analyse pour essayer de quantifier l'importance des activités qui ont lieu dans l'immeuble. Il ne se limite pas à des calculs de pourcentage. Il écrit dans sa décision, au paragraphe 12 je crois, que l'UNEQ : « organise au salon Émile Nelligan une quinzaine d'événements culturels tels que des lancements de livres et des rencontres littéraires [...] ». Il quantifie cela à 20 % de ses activités, mais est-ce plus ou moins que ce qui se faisait en 2003 ? Je crois que poser la question c'est y répondre. La preuve n'est pas claire sur ce point.*

*Union des écrivaines et écrivains québécois (UNEQ) c. Commission municipale du Québec, 2013 QCCS 1385*

-----

Lors d'une révision périodique, il est bien établi que l'audience devant la Commission est une audition de novo.

*Cinémathèque Québécoise c. Commission municipale du Québec, 2015 QCCS 5988 (par. 28).*

-----

Dans un dossier de révision, la Commission n'est pas liée par la décision antérieure ni par les autres décisions « sur le même type d'activités » par le même tribunal administratif, aussi nombreuses soient-elles, et elle rend sa décision en fonction de la preuve qu'elle entend et sur la base de sa compréhension personnelle de cette preuve et de la loi qu'elle applique.

Dans le cadre de la révision périodique, c'est la demanderesse qui a le fardeau de démontrer avoir droit à la reconnaissance en vue de l'exemption fiscale.

*King Solomon Temple Corporation c. Commission municipale du Québec, 2018 QCCS 1141 (CanLII)*

-----

Il n'y a aucune preuve que le milieu desservi par le CPE est défavorisé, que la clientèle est vulnérable ou pauvre, ou encore que les enfants vivent des problématiques particulières de quelque nature que ce soit. Dans la reconnaissance précédente, les activités pédagogiques du CPE avaient été considérées comme admissibles parce qu'elles avaient « pour but de faire en sorte que des enfants ne deviennent en difficulté ». La procédure de révision prévue à l'article 243.19 de la Loi est une procédure *de novo*; la Commission doit procéder à un réexamen de la demande et n'est pas liée par sa décision antérieure.

*Centre d'entraide de la Région de Disraeli et Disraeli (Ville de), 2015 CanLII 1475 (QC CMNQ)*

-----

La Commission n'est pas liée par la décision antérieure qui a accordé une reconnaissance. Elle doit réexaminer le dossier en fonction de la preuve qui est faite et des critères de la Loi.

*Radio communautaire de rivière Saint-Augustin inc. et Saint-Augustin (Municipalité de), 2015 CanLII 74729 (QC CMNQ)*

-----

### *ARTICLE 243.20 : Avis donné par la Commission – Contenu – Copie à la municipalité*

**243.20.** Lorsque la période écoulée depuis l'obtention d'une reconnaissance en vigueur a atteint neuf ans ou, dans le cas où celle-ci est prévue au premier alinéa de l'article 243.4, cinq ans, la Commission donne à la personne reconnue, par écrit, un avis qui l'informe des règles prévues aux dispositions de la présente sous-section.

Dans l'avis, la Commission indique tout document que la personne reconnue doit lui transmettre en vue d'effectuer la démonstration prévue à l'article 243.19 et fixe le délai de cette transmission.

La Commission transmet une copie de l'avis à la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble visé par la reconnaissance. Elle lui transmet également, selon le cas, une copie de tout document qu'elle a reçu de la personne reconnue ou un avis mentionnant le défaut de cette dernière.

### *Commentaires*

La Commission avise la personne reconnue qu'elle doit demander une confirmation après la période de temps écoulée.

L'avis mentionne les documents qui doivent être transmis à la Commission. Ces documents visent à permettre la vérification des conditions prévues à la sous-section 2.

L'avis et les documents reçus sont transmis par la Commission à la municipalité.

## *ARTICLE 243.21 : Audition*

**243.21.** La Commission tient une audition si elle l'estime nécessaire pour rendre une décision appropriée ou si la municipalité le lui demande au plus tard le dixième jour qui suit l'expiration du délai fixé dans l'avis prévu au deuxième alinéa de l'article 243.20.

### *Commentaires*

Une audience ne sera pas toujours nécessaire, une décision pouvant dans certains cas être rendue sur dossier. Si la municipalité le demande, la Commission doit toutefois tenir une audience.

## *ARTICLE 243.22 : Confirmation ou caducité – Date d'obtention de la reconnaissance confirmée*

**243.22.** La Commission confirme la reconnaissance, s'il lui est démontré que les conditions prévues aux dispositions de la sous-section 2 sont toujours remplies, ou en prononce la caducité dans le cas contraire.

Pour l'application de l'article 243.20, la reconnaissance confirmée est réputée être obtenue à la date où la décision est rendue.

Dans sa décision prononçant la caducité de la reconnaissance, la Commission fixe la date, non antérieure au 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle la décision est rendue, où prend effet la caducité.

### *Commentaires*

La Commission confirme la reconnaissance ou en prononce la caducité. Dans ce dernier cas, elle fixe la date où la caducité prend effet.

## VII. PROCÉDURE

### *ARTICLE 243.23 : Avis à la municipalité – Révocation d'office ou confirmation*

**243.23.** Avant d'accorder une reconnaissance, la Commission consulte la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble visé par la demande en lui donnant, par écrit, un avis qui lui expose les éléments de la reconnaissance proposée, lui demande son opinion à cet égard et l'informe de la règle prévue à l'article 243.24.

Le premier alinéa s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas d'une révocation qui n'a pas été demandée par la municipalité et dans celui d'une confirmation en vue de laquelle la Commission a reçu de la personne reconnue tout document demandé.

### *Commentaires*

L'article 243.23 LFM est une application de la règle *audi alteram partem*.

### *Jurisprudence*

La Commission n'est pas liée par l'opinion de la municipalité et elle peut refuser la demande même en l'absence de contestation de la part de celle-ci.

*Cinémathèque Québécoise c. Commission municipale du Québec*, 2015 QCCS 5988 (par. 34).

-----

### *ARTICLE 243.24 : Opinion de la municipalité – Défaut*

**243.24.** La municipalité doit transmettre son opinion à la Commission dans les 90 jours qui suivent la transmission de l'avis.

En cas de défaut, le déroulement de l'instance devant la Commission peut se poursuivre malgré l'absence de l'opinion de la municipalité, laquelle n'en est pas pour autant forclosée.



## *Commentaires*

Le délai de 90 jours n'est pas un délai de déchéance du droit de la municipalité de donner son opinion. Il s'agit plutôt du délai au cours duquel la Commission doit s'abstenir de rendre une décision ou de tenir une audience, tant que la municipalité n'a pas fait connaître sa position.

### *ARTICLE 243.25 : Production des états financiers – Révocation ou révision périodique*

**243.25.** La personne qui demande d'être reconnue doit produire à la Commission, à la demande de celle-ci ou de la municipalité, ses états financiers. Il en est de même pour l'autre personne dont on demande la mention dans la reconnaissance comme utilisateur de l'immeuble.

Le premier alinéa s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas où la révocation de la reconnaissance ou sa révision périodique fait l'objet d'une instance devant la Commission.

## *Commentaires*

L'article 243.25 LFM oblige la personne qui demande la reconnaissance à produire ses états financiers, si la Commission ou la municipalité l'exige.

## TABLE DES ABRÉVIATIONS

<b>Art.</b>	Article
<b>CM</b>	<i>Code municipal</i> , RLRQ, c. C-27.1
<b>CMQ</b>	Commission municipale du Québec
<b>LCV</b>	<i>Loi sur les cités et villes</i> , RLRQ, c. C-19
<b>LFM</b>	<i>Loi sur la fiscalité municipale</i> , RLRQ, c. F-2.1
<b>MRC</b>	Municipalité régionale de comté
<b>NB</b>	<i>Nota bene</i> (notez bien)
<b>OBNL</b>	Organisme à but non lucratif
<b>SDC</b>	Société de développement commercial
<b>TAQ</b>	Tribunal administratif du Québec