

Guide

Les fiducies d'utilité sociale

À l'usage des idéalistes



À propos du TIESS

Le TIESS est un organisme de liaison et de transfert en innovation sociale (OLTIS) reconnu par le ministère de l'Économie et de l'Innovation (MEI). Le TIESS regroupe de nombreux acteurs de l'économie sociale et solidaire et du développement territorial, de même que des centres de recherche, des universités et des collèges. Il contribue au développement territorial par le transfert de connaissances : il outille les organismes d'économie sociale et solidaire afin qu'ils puissent faire face aux enjeux de société de façon innovante et transformer leurs pratiques. Cette publication fait partie de la collection de guides qu'il met gratuitement à leur disposition. Pour découvrir nos autres titres :

tiess.ca

Contributions

Autrice : Marie-Anne Marchand, TIESS

Éditrice : Judith Oliver, TIESS

Réviseurs linguistiques : Stéphane J. Bureau
et Édith Forbes, TIESS

Graphisme : Mambo Mambo, coopérative
de travailleurs, mambomambo.ca

Avis juridique : Cabinet Therrien Couture Joli-Cœur

Remerciements

Le TIESS tient à remercier Marcel Barthe, Annie Bérubé, Julia Cahour, Caroline Dufresne, M^e François Ferland, Charles Gagnon, Normand Godbout, Geneviève Huot, Marie Langevin, Hubert Lavallée, Johanne Lavoie, Jessica Leblanc, Geneviève Létourneau-Guillon, Alexandra Popovitch, Ron Rayside, Vanessa Sorin et Mallory Wilson pour leur contribution essentielle à la réalisation de ce guide.

La réalisation de ce document a été rendue possible grâce au soutien financier de nos partenaires.



CAISSE.
D'ÉCONOMIE.
SOLIDAIRE.

Le TIESS tient également à remercier le cabinet Therrien Couture Joli-Cœur, Rayside|Labossière, le Chantier de l'économie sociale et Entremise pour leur engagement professionnel dans le projet.

Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes
est une publication de Territoires innovants en
économie sociale et solidaire, 2021.



Pour citer ce document : Marchand, M. (2021).

Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes. Montréal :
Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS).

Les fiducies d'utilité sociale

À l'usage des idéalistes



Table des matières

Préambule	6
Découvrir	8
1. Que sont les fiducies d'utilité sociale ?	9
2. De quoi se composent les FUS ?	15
3. Le champ des possibles	19
3.1 Préservation environnementale	20
3.2 Patrimoine bâti historique ou religieux	23
3.3 Modèle agricole paysan	27
3.4 Habitation sociale	30
3.5 Développement de milieux de vie	34
4. Les trois différentes portées de l'action d'une FUS	39
Fabriquer	42
1. Le choix de la FUS : comment et pourquoi ?	43
2. Comment fabriquer une FUS ?	49
3. Comment financer une FUS ?	57
4. Comment une FUS peut-elle prendre fin ?	61
5. Testez vos connaissances	62
Rêver	64
Annexes	66
Lexique	66
Bibliographie	68
Avis juridiques	69

Préambule



La sécurité immobilière est depuis toujours au cœur des préoccupations des acteurs de l'économie sociale. Que l'on travaille à protéger l'environnement, l'agriculture paysanne ou les bâtiments patrimoniaux, que l'on vise à créer des logements sociaux ou à assurer un toit à une mission sociale, on prend part à un mouvement qui accorde aux biens fonciers une finalité autre que leur bénéfice strictement monétaire.

Cette quête se heurte cependant à un système de propriété bien établi qui entraîne un rapport à l'environnement et à l'immobilier tourné vers l'exploitation des ressources. Un système qui cantonne chaque bien, chaque immeuble ou terrain à un rôle de marchandise devant être exploitée à son plein potentiel et au seul bénéfice de son propriétaire. Cet impératif de rentabilité constitue l'obstacle principal pour les organisations qui cherchent à instituer une vocation sociale à un lieu donné.

Il existe pourtant d'autres façons d'envisager la propriété qui permettent de lui accorder un sens nouveau, de repenser la gestion commune des ressources et de leurs usages. La fiducie d'utilité sociale (FUS) en fait partie. Propre au Québec, ce nouveau véhicule juridique pourrait être qualifié de bien sans propriétaire, dévolu à une vocation d'intérêt collectif. Encore peu connue et peu utilisée, la FUS suscite de plus en plus d'intérêt. Elle porte en elle le potentiel de créer un effet durable et structurant, tant pour la réappropriation collective de lieux emblématiques et la protection de milieux naturels que pour la création de solutions immobilières innovantes.

Ce guide à l'usage des idéalistes ouvre une brèche sur ce nouveau champ des possibles. Il explore les forces et les limites de cet outil innovant, défriche les modalités de son fonctionnement et introduit certaines notions juridiques. Il est une amorce à la découverte d'un nouveau paradigme.



Avertissement

Ce document s'adresse à un public de tout âge en quête d'innovation. Il a été écrit et pensé pour et par des acteurs de l'économie sociale.

Toute ressemblance avec un précis de droit ne serait que le fruit du hasard. Il ne s'agit ni d'un document de référence juridique, ni d'un manifeste, et encore moins d'un fascicule de vente : la FUS n'est pas un remède miracle, et aucune commission ne sera perçue si la lecture de ce guide vous inspire la création éventuelle d'une FUS.

Ces pages contiennent des modèles de FUS dont la ressemblance avec des cas possibles est, par contre, le fruit d'un travail collectif. On y explore le potentiel des FUS uniquement dans un contexte foncier, bien qu'elles puissent être utilisées à de plus larges desseins. Le décor a été planté grâce à des entrevues menées auprès d'acteurs de FUS existantes. Des dizaines d'intervenants, d'accompagnateurs et de porteurs de projets ont été mis à contribution lors d'ateliers de cocréation où les FUS ont été mises en scène comme réponse à des enjeux fonciers réels.

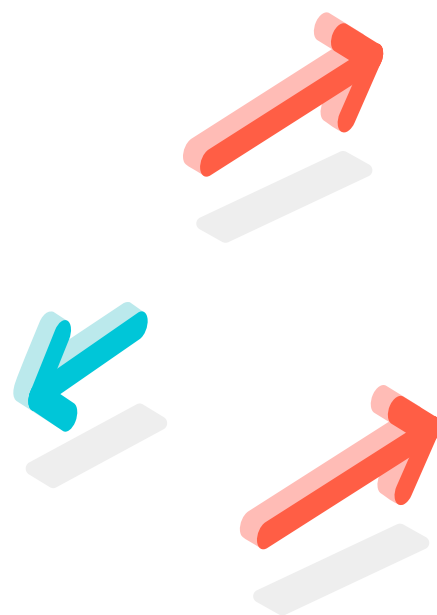
Nous espérons qu'il vous sera utile. Bonne lecture.

Découvrir



1.

Que sont les fiducies d'utilité sociale ?



Une fiducie d'utilité sociale (FUS) est un bien affecté à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'un propriétaire.

Intégrée au Code civil du Québec en 1994, elle est une exception juridique encore méconnue qui pourrait bien changer notre conception de la propriété. Elle présente deux particularités.

1. Son affectation.

Plutôt que d'être affectée au bénéfice d'une personne physique ou morale, une FUS est consacrée à une vocation dont le bénéfice est collectif. Personne ne détient de droit réel dessus, ce qui en fait une exception juridique : elle est un bien sans propriétaire.

2. La pérennité de sa vocation.

En règle générale, seul un tribunal peut modifier l'affectation ou les règles de gouvernance d'une FUS une fois constituée. Parmi tous les véhicules juridiques, la FUS est donc celui qui offre la meilleure garantie de pérennité.

Dédiée au bien commun, la FUS fait figure d'exception dans le droit de propriété. Puisque pour exister aux yeux de la loi, un bien doit appartenir à une personne physique ou morale et servir avant tout les intérêts de son propriétaire. Cette perspective d'exploitation alimente deux dérives susceptibles de détourner un bien, un immeuble ou un objet de sa vocation première : **le droit d'abus et la pression engendrée par la spéculation.**



Le droit de propriété

La pleine propriété est le cumul de trois droits : **usus, fructus, abusus.**

1. Usus

Le droit d'utiliser pleinement l'objet;

habiter sa maison,
utiliser sa voiture.

2. Fructus

Le droit de faire fructifier l'objet et d'en récolter les bénéfices;

louer sa maison, cultiver sa terre.

3. Abusus

Le droit de disposer librement de l'objet;

donner son bien, le vendre,
l'hypothéquer, le détruire.

Abusus

L'**abusus** est en quelque sorte le droit fondamental de faire ce que l'on veut avec ce qui nous appartient. Il peut permettre à des propriétaires de détourner un bien de sa fonction initiale pour en tirer une plus grande valeur.

Exemples

- Laisser déperir des immeubles patrimoniaux dans les centres urbains, car le terrain sera plus rentable une fois vacant en raison de son potentiel de développement.
- Laisser un champ en friche quelques années et prétexter qu'il est devenu incultivable pour forcer un changement de zonage et donc augmenter sa valeur.

Spéculation

La **spéculation** repose sur l'anticipation de certaines évolutions. Sans être mauvaise en soi, elle consiste, entre autres, à tirer un profit économique de l'augmentation attendue de la valeur d'un bien. De ce fait, elle contribue à établir cette valeur à partir de facteurs extérieurs au bien lui-même : la mode, la valeur des immeubles voisins, la pression des marchés, etc.

Les milieux naturels et les terres agricoles proches des centres urbains ont une valeur d'usage presque négligeable comparativement à leur valeur foncière spéculative. Il en va de même pour les immeubles patrimoniaux dans les centres-villes. Concédés à de nouveaux développements, ces terrains rapporteraient beaucoup plus à leurs propriétaires. Parce que la valeur sociale et collective de ces espaces est beaucoup plus grande que leur valeur marchande, les règles du marché menacent leur intégrité et exercent sur eux une pression toujours plus grande.

Les différents types de fiducies

Il existe trois types de fiducies qui ont des finalités bien différentes.

La fiducie personnelle

La **fiducie personnelle** est constituée par testament ou donation au bénéfice d'une ou de plusieurs personnes. Elle est principalement utilisée pour des successions testamentaires, pour protéger certains actifs ou fractionner des revenus afin de mettre des biens à l'abri d'une saisie éventuelle. L'affectation sert ici l'avantage personnel et individuel.

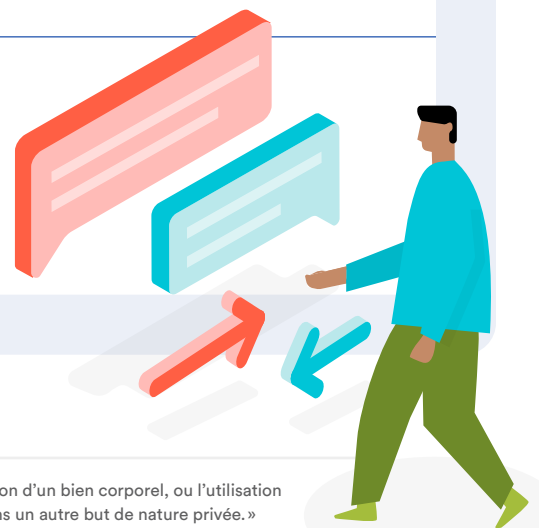
La fiducie d'utilité privée

Il existe deux catégories de **fiducies d'utilité privée**.

- La première¹ permet de réaliser des objectifs plus larges que ceux visés par le testament ou la donation fiduciaire, et peut être perpétuelle. Il est possible de l'utiliser pour l'entretien ou la conservation d'un bien privé qu'on affecterait à un usage déterminé (à l'avantage indirect d'une personne ou à sa mémoire, par exemple). Une famille pourrait ainsi créer une fiducie privée pour assurer l'entretien et le renouvellement d'un emplacement funéraire ou d'un monument.
- La seconde catégorie est une fiducie commerciale². Elle a pour but la réalisation d'un profit au bénéfice de personnes désignées (les membres d'une société ou d'une association, des salariés ou des actionnaires, par exemple). Elle permet généralement d'éviter les taxes propres aux sociétés et de bénéficier de certains avantages fiscaux. Elle comprend les fiducies de placement, les fiducies d'opérations immobilières et les fiducies de retraite.

La fiducie d'utilité sociale

Elle est la seule dont l'objectif fondamental est de servir une **utilité sociale**. Elle est aussi la seule forme de fiducie à être affectée à une vocation plutôt qu'au bénéfice de personnes désignées.



¹ Art. 1268 C.c.Q. : « La fiducie d'utilité privée est celle qui a pour objet l'érection, l'entretien ou la conservation d'un bien corporel, ou l'utilisation d'un bien affecté à un usage déterminé, soit à l'avantage indirect d'une personne ou à sa mémoire, soit dans un autre but de nature privée. »

² Art. 1269 C.c.Q. : « Est aussi d'utilité privée la fiducie constituée à titre onéreux dans le but, notamment, de permettre la réalisation d'un profit au moyen de placements ou d'investissements, de pourvoir à une retraite ou de procurer un autre avantage au constituant ou aux personnes qu'il désigne, aux membres d'une société ou d'une association, à des salariés ou à des porteurs de titre. »

L'exception de la FUS

La FUS a de quoi surprendre. Son exploration nous impose de repenser certains concepts profondément établis dans les mœurs occidentales, dont celui qu'un bien appartient systématiquement à une personne ou à un État. Certains juristes vont jusqu'à décrire comme une petite révolution son inscription dans le Code civil du Québec, lors de sa réforme en 1994. Selon la professeure Madeleine Cantin Cumyn, membre du Barreau du Québec, il s'agirait même d'«un nouveau sujet de droit»³.

La propriété se définit en effet comme le droit qui soumet un objet à la volonté exclusive d'une personne, physique ou morale. Selon une conception largement répandue, l'objet de droit existe essentiellement par son lien à un sujet de droit : il est la propriété d'une personne.

Le sujet de droit détient la *personnalité juridique*, soit l'aptitude à être titulaire de droits et de devoirs. Les personnes physiques acquièrent ce statut du simple fait de leur naissance, alors que les personnes morales l'acquièrent lorsqu'elles sont créées juridiquement.

L'apparition de la fiducie d'utilité sociale dans le Code civil du Québec introduit la possibilité qu'un bien n'existe plus que pour servir les intérêts d'une personne, mais bien pour servir une fonction sociale. En effet, les biens en FUS sont un patrimoine d'affectation. Ils ne sont pas définis par un lien de propriété, mais par l'affectation ou la vocation qui leur a été conférée.

Sans détenir officiellement la personnalité juridique, la FUS en possède certaines caractéristiques.

Caractéristiques

- Comme un sujet de droit, personne ne détient de droit réel sur une FUS, c'est-à-dire la possibilité d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien⁴.
- Comme une personne morale, la FUS a une vocation autre que de servir l'intérêt exclusif d'une personne.

La FUS existe en quelque sorte pour elle-même.

Selon une autre proposition, énoncée par la directrice des programmes de Common Law et droit transnational Alexandra Popovici⁵, il s'agit d'un «droit sans sujet» puisqu'il est possible de concevoir des patrimoines – des ensembles de droits et d'obligations – sans avoir recours à la personne ou à la personnification juridique. L'affectation – le fondement d'un ensemble de droits et d'obligations – n'est alors pas la personne, mais le but qui en assure la cohérence. On parlera alors de «patrimoine but».

Les singularités de la FUS font qu'elle s'inscrit dans un mouvement mondial de droit de l'environnement et d'innovations juridiques dont la montée s'observe depuis quelques années. On pense notamment à l'émergence d'un droit de l'environnement au niveau mondial, à travers les multiples initiatives qui visent entre autres à doter des milieux naturels d'une personnalité juridique. Ce courant fortement inspiré par la pensée autochtone cherche à doter les écosystèmes de droits pour exister en eux-mêmes et changer nos perspectives utilitaires d'exploitation des ressources. La FUS y trouve bien sûr écho.

En janvier 2018, la Cour suprême de la Colombie a doté l'Amazonie du statut de personne non humaine. En 2017, la Nouvelle-Zélande et l'Inde ont reconnu des droits à leurs grands fleuves. Tout récemment au Québec, le Conseil des Innus de Ekuanitshit et de la MRC de Minganie a octroyé une personnalité juridique à la Rivière Magpie⁶ et certains proposent d'en faire autant avec le fleuve Saint-Laurent⁷.

³ Cantin Cumyn, M. (2002). *La fiducie, un nouveau sujet de droit ?* La Collection bleue, Wilson & Lafleur.

⁴ Art. 947 C.c.Q. : «La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Elle est susceptible de modalités et de démembrements.»

⁵ Popovici, A. (2012). *Le patrimoine d'affectation : nature, culture, rupture*. Faculté de droit de l'Université Laval.

⁶ www.newswire.ca/fr/news-releases/la-riviere-magpie-est-reconnue-comme-une-personne-juridique-une-premiere-au-canada-866274974.html?fbclid=IwARIVZ3aYh1pEocHZ_3UdRqWBLxkvjLZxdJJvgTcBrTpOVLdRVWkoZTITLGA

⁷ Vega Cardenas, Y., Parra, N. et Turp, D. (2018). Faire du fleuve Saint-Laurent un sujet de droit. *Le Devoir*. www.ledevoir.com/opinion/idees/526919/faire-du-saint-laurent-un-sujet-de-droit

Les communs

Les dernières années ont aussi vu naître le mouvement des « communs »⁸ qui se définit par la gestion collective d'une ressource, en valorisant une logique d'usage plus que de propriété (privée ou étatique). Pour qu'il y ait « commun », différents facteurs doivent être réunis.

Facteurs

- Une ressource naturelle (forêt, lac, eau, etc.), matérielle (bâtiment, transport, etc.) ou immatérielle (connaissance, numérique, etc.).
- Une communauté qui utilise et gère la ressource.
- Des normes collectives (gouvernance et modes de gestion) qui définissent les conditions d'accès et d'usage dans une perspective de durabilité de la ressource.

Les « communs » dessinent un cadre conceptuel qui permet de repenser les interactions entre les individus et le monde qui les entoure ainsi que les institutions juridiques, économiques et politiques qui régissent ces rapports (propriété, modes de gestion, gouvernance, etc.).

Ce cadre conceptuel se heurte parfois au cadre légal ; la majorité des véhicules juridiques reposent sur une logique de propriété qui est, dans une certaine mesure, antinomique aux communs.

La fiducie d'utilité sociale offre certainement un outil juridique intéressant pour appuyer l'émergence et la pérennisation de communs.



⁸ Pour aller plus loin sur la notion de communs : Le siècle des communs, <https://usbeketrica.com/fr/article/le-siecle-des-communs>

Découvrir



2.



De quoi se composent les FUS ?

**Les FUS reposent sur 6 éléments :
le patrimoine fiduciaire, le constituant,
l'acte de constitution, les fiduciaires,
les bénéficiaires et un modèle d'affaires.**





Le patrimoine fiduciaire⁹

Une FUS n'existe pas sans patrimoine.

Toute forme de patrimoine peut faire l'objet d'une FUS : des biens matériels, des biens fonciers (terrains, immeubles, droits superficiels, etc.), mais aussi des biens immatériels (des droits d'auteur ou des données numériques, etc.). Une FUS peut aussi être constituée uniquement de sommes monétaires dédiées à une cause¹⁰.

Ce patrimoine peut avoir été cédé, donné ou acquis.

Il est possible d'accroître la FUS, c'est-à-dire d'ajouter de nouveaux biens à son patrimoine [voir [page 40](#)].



Les différents sens du mot patrimoine

En termes juridiques, le patrimoine est un ensemble de droits et de biens dont bénéficie une personne. En langage courant, il est souvent synonyme de propriété.

Le mot patrimoine désigne aussi l'héritage collectif d'un ensemble de biens culturels ou naturels considéré comme ayant une valeur exceptionnelle. Par exemple : le patrimoine bâti historique.



Le constituant

Le constituant peut être un particulier ou une personne morale (entreprise, institution, agence d'État ou municipalité¹¹). Si la loi prévoit que le propriétaire cédant est celui qui détermine la vocation et fixe les modalités de fonctionnement de la FUS, dans les faits, les rôles de l'instigateur et du concepteur peuvent être portés par une tierce partie, par exemple un organisme de conservation. Celui-ci peut convaincre un propriétaire de céder son bien ou s'en porter acquéreur pour le placer en FUS et ainsi en garantir la vocation.



L'acte de constitution

La FUS est consacrée par l'acte constitutif. Pour l'essentiel, celui-ci détermine :

- le patrimoine ;
- l'affectation ;
- la durée ;
- le mode de désignation du conseil des fiduciaires ;
- les règles de gouvernance.

En plus du patrimoine affecté, il est courant de prévoir la création de fonds versés dans la FUS pour accompagner la réalisation de l'affectation. Par exemple, pour l'entretien et la préservation du lieu [voir Fiducie des Augustines, [page 24](#)].



⁹ Chacun de ces points est développé dans la section Comment fabriquer une FUS, voir [page 49](#).

¹⁰ Ce genre de FUS cherchera la plupart du temps à obtenir le statut d'organisme de bienfaisance pour se faire reconnaître comme fondation. Sa qualification n'est cependant pas garantie.

¹¹ Voir [avis juridique](#) émis par le cabinet Therrien Couture Joli-Cœur.



Les bénéficiaires

Contrairement aux fiducies personnelles, les FUS n'ont pas pour objet d'avantager une ou plusieurs personnes en particulier. Une FUS désigne un groupe très large de bénéficiaires, voire l'ensemble de la société. Parfois, les bénéficiaires ne sont pas identifiés par l'acte de constitution, on comprend alors qu'il s'agit implicitement de représenter l'ensemble de la société pour le bien commun.

Le statut de bénéficiaire ne donne pas de droits réels sur le patrimoine d'une FUS. Comme le constituant, le bénéficiaire a un droit de surveillance de l'administration de la FUS et pourrait saisir le tribunal s'il estime que les fiduciaires sont en faute¹⁴. Soulignons cependant qu'à notre connaissance il n'existe aucun précédent et que la pratique entourant les FUS est encore très jeune et peu définie, bien que le cadre juridique ait fait son apparition en 1994.



Un modèle d'affaires

Le modèle d'affaires ne fait pas partie des éléments dont se composent les FUS. Il est un élément dont les FUS doivent se doter. Le choix de la FUS comme véhicule juridique n'est garant d'aucun financement particulier. Il importe donc de penser au modèle d'affaires qui permettra de générer des revenus. Des activités marchandes peuvent être mises en place pour servir la vocation. Contrairement à l'affectation, ces activités peuvent être appelées à évoluer. La FUS peut aussi confier la gestion de ces activités à une personne morale (entreprise, OBNL, coopérative). Elle peut, par exemple, louer des espaces et en confier l'administration à un tiers.

4

Les fiduciaires

Les fiduciaires sont les gardiens et les administrateurs de la FUS. Ils sont mandatés pour administrer le patrimoine selon les règles de « l'administration du bien d'autrui¹² ». Ce mandat peut être confié à une ou plusieurs personnes. Dans le cas des FUS, il est plus fréquent et recommandé de nommer plusieurs personnes. On parlera alors d'un conseil ou d'un collège des fiduciaires.

Il est à noter que :

- seules les personnes physiques peuvent être fiduciaires d'une FUS ;
- une personne physique peut être nommée à titre de représentant d'une personne morale ou d'une municipalité [voir en annexe, [page 69](#)] ;
- les fiduciaires n'ont pas de droit réel sur le patrimoine de la FUS, ils ne peuvent en abuser ou en faire usage, sans égard à son affectation ou aux règles définies dans l'acte constitutif ;
- le constituant – s'il est une personne physique – peut siéger au conseil des fiduciaires avec le même pouvoir que les autres fiduciaires. Cependant, il ne pourra pas être le seul fiduciaire¹³.

¹² Art. 1255 à 1370 C.c.Q.

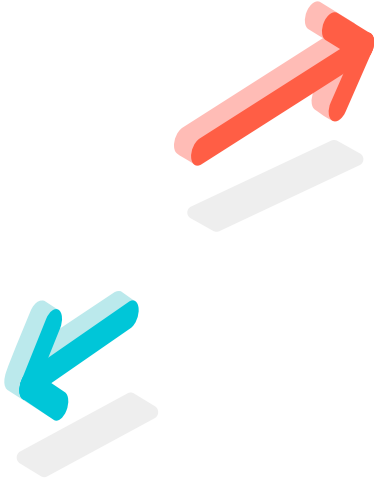
¹³ Art. 1275 C.c.Q. : « Le constituant ou le bénéficiaire peut être fiduciaire, mais il doit agir conjointement avec un fiduciaire qui n'est ni constituant ni bénéficiaire. »

¹⁴ Art. 1287 C.c.Q. : « L'administration de la fiducie est soumise à la surveillance du constituant ou de ses héritiers, s'il est décédé, et du bénéficiaire, même éventuel. En outre, dans les cas prévus par la loi, l'administration des fiducies d'utilité privée ou sociale est soumise, suivant leur objet et leur fin, à la surveillance des personnes et organismes désignés par la loi. »

Découvrir



3.



Le champ des possibles

La FUS est un véhicule très prometteur tant pour la préservation du patrimoine bâti historique que pour la préservation écologique. Elle peut également servir des vocations comme l'agriculture paysanne, l'habitation sociale, le développement équilibré de milieu de vie et plus encore.



Cette section vous présente quelques exemples de FUS de natures et de vocations différentes pour vous permettre de mieux en cerner le potentiel.

3.1 Préservation environnementale

La FUS est particulièrement bien adaptée à la préservation écologique. C'est d'ailleurs la vocation la plus fréquente des FUS existantes au Québec. Elle permet d'extraire des territoires du marché et de l'exploitation des ressources pour les consacrer à la conservation des écosystèmes.

Enjeux

Les enjeux de la préservation écologique du territoire sont croissants :

- étalement urbain et déforestation ;
- menace des écosystèmes et de la biodiversité ;
- morcellement des aires protégées et rupture des corridors de reproduction d'espèces menacées.

Pour protéger les ressources environnementales en tout ou en partie, il existe de nombreuses possibilités¹⁵ pour des particuliers (citoyens ou personnes morales) qui ne s'excluent pas les uns des autres. On compte parmi elles :

- le statut de réserve naturelle ;
- l'entente de conservation ;
- la servitude de conservation ;
- la désignation d'habitat floristique ou de paysage humanisé¹⁶.

Chaque projet de préservation est unique et impose un cheminement et une réflexion propre.

La FUS ne sera pas nécessairement le meilleur véhicule pour tous les projets [voir [page 44](#)].

Tout comme un OBNI, une FUS peut obtenir le statut d'organisme de bienfaisance. Elle peut également avoir celui de réserve naturelle (pour tout ou pour une partie de son patrimoine). Elle présente cependant l'avantage de garantir une vocation immuable et possiblement perpétuelle. Bien qu'il existe un statut de réserve naturelle perpétuelle, la FUS dispose d'un avantage non négligeable : la possibilité d'accroître son patrimoine. La FUS peut ainsi augmenter la portée de sa vocation [voir [page 40](#)].

Patrimoine

Le patrimoine de la FUS est ici le bien foncier qui abrite un milieu naturel où la conservation de la faune et de la flore présente une importance particulière.

Vocation

La vocation devrait s'articuler autour de la conservation d'écosystèmes et de la biodiversité. On peut ajouter à ces enjeux la sensibilisation et l'éducation du grand public ainsi que l'accès au site pour l'observation, l'interprétation de la nature et des activités de plein air.

Parties prenantes

- Propriétaire foncier
- Donateurs
- Organisme de conservation
- Communauté locale
- Municipalité
- Institution locale (par exemple une école qui pourrait contribuer à un volet sensibilisation et éducation)
- Ministères de l'Environnement provincial et fédéral

¹⁵ Consultez le site du Centre québécois du droit en environnement (CQDE) et leur ouvrage de référence le *Guide sur les bonnes pratiques en intendance privée*, www.cqde.org/fr/

¹⁶ www.environnement.gouv.qc.ca/biodiversite/prive/brochure-conservation-volontaire.pdf

La Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière

Voici un très bel exemple du potentiel qu'offrent les FUS pour servir l'environnement. La Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière a été constituée en 2012 pour protéger à perpétuité des milieux naturels à haute valeur écologique de la région (tourbières, corridors fauniques et rives, bois et boisés) au profit de la collectivité. Elle a le statut d'organisme de bienfaisance et utilise le programme de dons écologiques d'Environnement Canada. Elle peut donc offrir des avantages fiscaux à ses donateurs¹⁷.

Cette FUS propose plusieurs modalités de soutien, notamment le legs de terres et de terrains, des servitudes, des dons, etc. En plus de voir son patrimoine et son action s'accroître à chaque nouvelle acquisition, cette FUS veille à accomplir sa vocation en effectuant des inventaires biologiques, de la mise en valeur et des aménagements pour améliorer la qualité des habitats fauniques. Elle offre également du soutien face aux enjeux de conservation aux communautés, aux municipalités, aux organismes et aux citoyens de la région de Lanaudière.



Modèle d'affaires

Pour une FUS de conservation, le principal défi sera le financement initial afin d'acquérir du terrain. Vient ensuite l'élaboration d'un modèle d'affaires pour disposer des revenus nécessaires à son administration et son entretien.

Il est important de distinguer les frais initiaux des frais d'activités dont les fonctions et les sources sont bien différentes.

Les frais initiaux seront par exemple :

- l'achat du terrain ;
- les frais juridiques ;
- les taxes de mutation et les taxes foncières.

Les frais d'activités :

- l'administration et les salaires ;
- les assurances ;
- l'inventaire écologique (nécessaire pour l'obtention du statut de réserve naturelle ou pour établir une servitude écologique) ;
- l'entretien des sentiers ou d'autres infrastructures ;
- les activités de sensibilisation et d'éducation.

Les sources de revenus peuvent être :

- des dons fonciers ;
- des dons monétaires (en échange de reçus pour fins d'impôt si le statut d'organisme de bienfaisance est obtenu) ;
- des subventions ;
- un financement participatif (en dons) ;
- des obligations communautaires ;
- un financement adossé à un actif (hypothèque) ;
- des placements ;
- des revenus autonomes à travers, par exemple, la tarification pour les visites ou les activités.



¹⁷ Programme de dons écologiques d'Environnement Canada
www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/financement-environnement/programme-dons-ecologiques.html



Gouvernance

Les membres du conseil des fiduciaires devraient être choisis pour leurs compétences diversifiées et pour représenter diverses parties prenantes. Il peut s'agir de :

- professionnels de la conservation de la nature ;
- représentants citoyens ;
- constituant donateur ;
- représentants d'institutions locales ;
- élus locaux.

Ils sont souvent représentatifs des parties prenantes qui se sont mobilisées pour la création de la FUS ou de partenaires qui participent à sa mise en œuvre.

Mobilisation de la communauté

L'impulsion d'un projet de conservation environnementale peut avoir plusieurs sources. Il peut s'agir de l'initiative d'un individu, d'un groupe de citoyens, d'un OBNL de conservation ou d'une municipalité. Dans tous les cas, il est nécessaire de cerner de qui se compose la communauté de soutien, comment celle-ci pourra rester mobilisée une fois la FUS constituée, et quel rôle elle jouera dans la gouvernance et le maintien de la FUS.

L'ancrage local et une solide communauté de soutien sont souvent garants du succès de la création d'une FUS : ils assurent qu'elle réponde à des besoins réels et favorisent sa stabilité.

Usages

Les usages sont habituellement liés à l'activité occupationnelle et au modèle de revenus. L'un des enjeux que peuvent rencontrer les FUS de conservation écologique est que les usages récréotouristiques qu'elles pourraient mettre en place pour assurer un financement accessoire sont susceptibles d'entrer en conflit avec la vocation environnementale. La planification et l'encadrement de ces activités seront donc cruciaux.

Voici, à titre d'exemples, des usages possibles :

- accès à des aménagements de randonnée pédestre, de ski de fond et de raquette ;
- activités d'interprétation de la nature, de sensibilisation et d'éducation ;
- accès à des installations sportives et location d'équipement (kayak, escalade) ;
- location d'espaces de camping ;
- location immobilière.



Recommandations

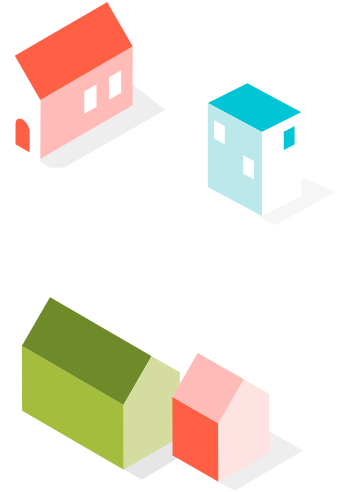
Les FUS environnementales administrent le vivant et se font les gardiennes d'un équilibre fragile. Proscrire l'intervention humaine ne sera pas suffisant : il faudra planifier l'intendance et l'entretien du patrimoine, prévoir des évaluations environnementales, l'inventaire régulier des écosystèmes et des espèces menacées¹⁸ et interdire ou encadrer certaines activités.

De nombreux aspects sont à considérer lors de la conception du projet de conservation :

- évaluer toutes les options de préservation avant de conclure à la nécessité de la constitution d'une FUS ;
- planifier une gouvernance qui stimule l'implication de la communauté de soutien ;
- prévoir une reddition de compte annuelle, sous la forme d'un rapport annuel par exemple ;
- planifier les démarches nécessaires à l'obtention du statut d'organisme de bienfaisance ou de réserve naturelle ;
- encadrer les activités récréotouristiques afin qu'elles ne nuisent pas à la vocation première.

¹⁸ Ces procédures peuvent être en partie encadrées et financées par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

3.2 Patrimoine bâti historique ou religieux



La FUS peut présenter des avantages indéniables pour la préservation du patrimoine bâti. On parle ici d'un bien foncier auquel on attribue un intérêt collectif en raison de sa valeur historique, architecturale, culturelle ou de son caractère emblématique. Il peut s'agir d'un ou de plusieurs immeubles, d'une infrastructure – comme un pont ou une fontaine –, d'un monument, d'une œuvre d'art publique, de jardins ou même de paysages.

Enjeux

- Le nombre croissant de sites historiques en péril.
- L'inoccupation des immeubles patrimoniaux accélérant leur dégradation.
- Le coût élevé de leur mise aux normes et de leur entretien.
- La surévaluation foncière des immeubles religieux et leur difficile conversion (amplitude des nefs d'églises difficilement attribuables à de nouvelles fonctions).
- La décroissance des communautés religieuses et la baisse de fréquentation rapide et simultanée de leur parc immobilier.
- La difficile reconnaissance comme « patrimoine classé » et le petit nombre de sites protégés.
- Le manque de reconnaissance et le sous-financement des organismes de sauvegarde du patrimoine pour faire face à cet enjeu.
- Le transfert des responsabilités aux municipalités malgré leur manque de ressources financières et professionnelles.

Un cas de figure fréquent s'ajoute à ces enjeux. Pour préserver des immeubles patrimoniaux qui appartiennent à des municipalités ou à des agences d'État, on choisit fréquemment de les céder à des OBNL qui peuvent, s'ils ont une activité admissible, obtenir une exemption de taxes et du financement public pour leur aménagement.

Cette opération n'est pas garante de succès. Les charges d'entretien et de restauration peuvent devenir trop lourdes et menacer la survie de l'organisme propriétaire dont la mission première n'est pas de sauver du patrimoine bâti. De plus, si cette opération réussit, mais que l'OBNL s'éteint, la suite sera incertaine.

La création d'une FUS de préservation du patrimoine bâti historique peut être une solution intéressante à ce scénario. Sa première raison d'être étant la conservation et la valorisation du patrimoine historique, l'activité occupationnelle sera choisie pour servir cette optique; ce qui ouvre la porte à la location pour des fonctions qui ne seront pas nécessairement à but non lucratif sans pour autant aller à l'encontre de la vocation sociale de préserver le bâtiment.

Il est intéressant de souligner que ce cas de figure propose, en quelque sorte, une inversion de la relation utilitaire entre l'immeuble et sa fonction. D'un bâtiment servant normalement aux activités de l'occupant qu'il abrite, on choisira l'occupant et son activité pour servir l'entretien et la préservation de l'immeuble qu'il occupe. Plus étonnant encore, la FUS fait ici la démonstration qu'il n'est pas essentiel de posséder un bien pour en assurer la pérennité.

La FUS est susceptible d'interpeller particulièrement les communautés religieuses qui, devant l'absence de relève, ont à faire des choix difficiles concernant le legs de leur patrimoine. En offrant l'assurance d'une vocation sociale pérenne, la FUS donne un sens à leur héritage et un prolongement cohérent à leur mission.

Il ne faut cependant pas y voir une panacée. Les difficultés face à la préservation et à la requalification du patrimoine bâti, qu'il soit laïc ou religieux, sont immenses. À tel point que la valeur marchande d'un terrain est souvent beaucoup plus élevée s'il est débarrassé de son immeuble patrimonial. La réglementation et les mesures de soutien sont malheureusement souvent insuffisantes. Chaque projet de sauvegarde du patrimoine aura à faire face à de nombreux obstacles.

La Fiducie du patrimoine culturel des Augustines

La Fiducie du patrimoine culturel des Augustines a été créée à Québec en 2009. Elle a pour vocation « d'assurer, pour toute la population et pour les générations à venir, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et de la mémoire des Augustines du Québec ».

Face au vieillissement de ses membres et à la diminution de leur nombre, la communauté des Augustines a souhaité placer son patrimoine en FUS. Cette FUS détient à la fois un patrimoine immobilier et muséal qui comprend le monastère des Augustines, datant de 1695, et une impressionnante collection d'archives d'objets anciens datant du début de la colonie et provenant des douze monastères des Augustines répartis sur le territoire québécois. La congrégation a aussi doté la nouvelle entité juridique d'un important fonds de réserve pour entretenir et préserver son patrimoine.

Pour servir la vocation et assurer les revenus nécessaires à l'entretien et à la préservation des lieux, le conseil des fiduciaires a choisi de transformer le monastère en site hôtelier. Un OBNL a été créé pour en assurer la gestion. Cette activité comprend aussi un volet bienfaisance qui offre un répit aux proches aidants et accueille les accompagnateurs de personnes malades qui proviennent de régions éloignées, prolongeant ainsi l'œuvre de ses fondatrices. Le lieu comprend également le Musée des Augustines et une importante réserve muséale.



Parties prenantes

- Propriétaire foncier
- Donateurs
- Organisme de sauvegarde du patrimoine
- Communauté locale (organismes communautaires et culturels, commerçants, citoyens, etc.)
- Municipalité
- Occupants présents ou futurs
- Ministère de la Culture et des Communications du Québec
- Ministère du Patrimoine canadien

Mobilisation de la communauté

Le lien affectif d'un citoyen pour son quartier ou son village se cristallise souvent autour d'un lieu patrimonial. C'est un lieu de rencontre, un symbole identitaire. Si la création d'une FUS de conservation peut être initiée par un seul individu, la mobilisation d'une communauté de soutien sera un facteur essentiel à son succès. Il sera donc important de prévoir des démarches pour rallier les appuis au projet : tenir des soirées d'information, des activités de consultation ou même des ateliers de coconstruction pour déterminer les règles de gouvernance et d'occupation des lieux ; encourager l'engagement bénévole ou financier, etc. Ces démarches sont particulièrement judicieuses si l'on envisage de transformer un site emblématique pour une nouvelle fonction.

Gouvernance

Les membres du conseil des fiduciaires devraient être choisis pour leurs compétences et pour représenter diverses parties prenantes dans la mise en œuvre et la vie de la FUS. Il peut s'agir de :

- professionnels de la conservation du patrimoine (architecte, historien, urbaniste) ;
- représentants citoyens ;
- constituant et donateurs ;
- représentants d'institutions locales ;
- élus locaux ;
- occupants.

Le soutien de la communauté et le financement philanthropique seront garants de la réussite d'un projet. La gouvernance doit être la plus ouverte et accessible que possible pour favoriser l'appropriation et l'implication de l'ensemble des parties prenantes. Pour ce faire, il est possible et recommandé de procéder par élection pour une partie des fiduciaires, prévoir une assemblée annuelle, publier un rapport annuel et constituer un effectif de membres de soutien.

Vocation

L'affectation d'une FUS patrimoniale s'articulera autour de la notion de conservation et de la valorisation de ses caractéristiques culturelles et historiques. Elle pourra inclure des intentions de commémoration et de sensibilisation à l'histoire du lieu, son accessibilité au grand public et favoriser certaines activités occupationnelles en lien avec l'histoire du lieu.

Dans tous les cas, l'obstacle majeur à la sauvegarde du patrimoine demeure le financement de l'entretien. La location d'espaces est souvent la principale source de revenus possible, l'énoncé de l'affectation devra donc en tenir compte et tenter d'être le moins contraignant possible. Rappelons qu'une FUS même perpétuelle peut faire faillite.

Modèle d'affaires

Il importe de distinguer le montage financier initial qui permet la création de la FUS et le modèle de revenus qui assure sa survie. Le financement initial d'un projet immobilier est habituellement composé de prêts et de subventions allouées au démarrage. Le modèle de revenus est quant à lui lié au fonctionnement. Il s'agit de revenus tirés des services ou de subventions liées à la mission et aux activités qui servent à couvrir les frais d'exploitation.

Montage financier initial

Frais à prévoir :

- l'achat du site;
- les frais juridiques;
- les taxes de mutation;
- les frais administratifs et les salaires liés au démarrage;
- les assurances;
- les études techniques (ingénierie, architecture);
- les améliorations locatives (restauration, requalification);
- la création de fonds de prévoyance ou de dotation.

Sources de financement possibles :

- le don du site, en tout ou en partie;
- les dons monétaires;
- les dons monétaires (en échange de reçus pour fins d'impôt si le statut d'organisme de bienfaisance est obtenu);
- les dons en services professionnels;
- des subventions à l'acquisition et aux améliorations locatives;
- le financement participatif (ou sociofinancement);
- les obligations communautaires;
- les emprunts hypothécaires ou autres.

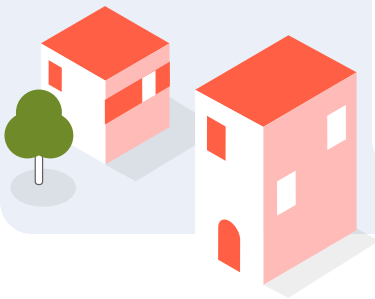
Opérationnalisation

Charges permanentes à anticiper :

- les taxes foncières¹⁹;
- les frais administratifs et les salaires (la FUS peut aussi décider d'impartir la gestion);
- les assurances;
- l'entretien du site.

Sources de revenus envisageables :

- la location d'espaces;
- la prestation de services commerciaux (restauration, hôtellerie, épicerie, etc.);
- les dons monétaires (en échange de reçus pour fins d'impôt si le statut d'organisme de bienfaisance est obtenu);
- le sociofinancement;
- les revenus de placements;
- les subventions aux opérations;
- la cession d'un droit superficiaire ou d'un usufruit;
- les commandites.



¹⁹ Les taxes foncières représentent une charge significative. Au Québec, l'exemption de taxes est accordée sur la base de l'activité des occupants de l'immeuble qui doivent être des organismes à but non lucratif et pratiquer une activité admissible. Il peut s'agir d'un facteur important au moment du choix des occupants.

Usages

Les usages sont liés à l'activité occupationnelle et au modèle de revenus. La principale source de revenus accessoires d'une FUS de conservation patrimoniale sera vraisemblablement la location d'espaces. Dans la mesure du possible, il sera utile de prévoir la nature de ces locations le plus tôt possible afin de planifier les aménagements nécessaires.



Recommandations

Les FUS de conservation patrimoniale sont encore peu nombreuses. Elles promettent tout de même de se multiplier au fil des succès. Leurs principaux défis seront des investissements initiaux et des frais d'entretien élevés. Pour y faire face, de nombreux aspects seront à considérer :

- élaborer l'affectation de la FUS en étant le moins limitatif possible quant aux usages ;
- planifier les démarches d'obtention du statut d'organisme de bienfaisance dès la conception du projet – il est important de ne pas établir de modèle de revenus sur les avantages que procure ce statut tant qu'il n'est pas officialisé ;
- planifier une gouvernance qui allie des professionnels de la conservation et qui stimule l'implication de la communauté de soutien ;
- prévoir une reddition de compte annuelle, par exemple sous la forme d'un rapport annuel.

3.3 Modèle agricole paysan

Depuis 2010, un modèle de FUS agricole (FUSA) a été élaboré pour préserver et promouvoir une agriculture écologique de proximité. Le modèle a fait école et a donné naissance à un organisme qui offre ses services d'accompagnement pour la création de nouvelles FUSA.

Enjeux

Bien que le Québec ait une loi sur la protection des terres agricoles et des outils réglementaires comme le zonage, le secteur agricole fait face à de nombreuses difficultés dont certaines constituent des obstacles majeurs au développement de l'agriculture biologique et paysanne. On relève entre autres :

- la hausse des valeurs foncières des terres agricoles et un accès difficile à la propriété;
- la prédominance des fermes industrielles et la diminution du nombre de fermes familiales;
- l'importation et la concurrence des marchés étrangers;
- les changements climatiques (sécheresses et inondations plus fréquentes).



Protec-Terre²⁰

Protec-Terre est un organisme à but non lucratif créé en 1997. Sa fondation fait suite au double constat d'une dégradation accélérée du domaine agricole et des milieux naturels reliés au Québec et de la nécessité d'associer les consommateurs aux producteurs afin d'y faire face. Protec-Terre favorise la création de fiducies d'utilité sociale agroécologiques (FUSA) en offrant des services d'accompagnement, de formation et de recherche.

Ceux-ci s'adressent à des propriétaires de fermes souhaitant conserver le caractère écologique de leur production dans le respect de l'environnement et des écosystèmes et aux citoyens désireux de contribuer au mieux-être des communautés en appuyant des projets de FUSA garantes d'une production durable, de la protection des écosystèmes et d'une saine alimentation pour les collectivités.

Protec-Terre a accompagné la réalisation de six projets à travers le Québec et de nombreux autres sont en chantier.

Modèle des FUSA

Ce modèle a la particularité d'utiliser le démembrement de la propriété. C'est-à-dire que la FUSA conserve le fonds de terre et en assure la vocation perpétuelle, et cède par contrat à un agriculteur les droits « superficiaires », à savoir le droit de cultiver et la propriété superficière (équipements, ouvrages, cheptel et bâtiments de ferme).

L'agriculteur est tenu – par un contrat appelé entente superficière – de respecter de nombreuses clauses, par exemple produire une agriculture respectueuse des sols et des écosystèmes et offrir le fruit de ses récoltes à la communauté locale.

Lorsque l'agriculteur souhaitera se retirer, il pourra vendre sa propriété superficière à un agriculteur qui devra accepter les conditions de l'entente superficière.

²⁰ www.protec-terre.org/

Patrimoine

Les FUSA protègent généralement une ferme familiale qui a été cédée dans l'intention de voir perdurer un modèle d'agriculture paysanne le plus souvent biologique.

Vocation

La vocation des FUSA dépasse la simple protection de la fonction agricole ; elle englobe le renouvellement de la ressource et plus encore. Elle comprend par exemple :

- l'aide à la relève agricole ;
- l'agriculture écologique ;
- l'accès à des aliments sains pour la communauté locale ;
- la promotion d'une agriculture associative et locale ;
- l'éducation et la sensibilisation ;
- l'autonomie et la sécurité alimentaires.

Cela dit, étant donné le modèle de cession des droits superficiaires, le rôle de la FUSA est essentiellement celui d'un gardien face à cette vocation. Il appartiendra à l'agriculteur de faire usage de la terre en respectant le cadre dicté par la convention superficielle et la vocation.

Soulignons que la pérennité de la FUSA est liée au succès de l'entente superficielle et de l'entreprise agricole. À cet égard, la vocation doit établir des principes qui orienteront la mise en valeur de la terre sans être trop contraignants.

Parties prenantes

L'élaboration d'un projet de FUSA implique souvent toute une communauté ou même une région.

- Propriétaire foncier
- Organisme accompagnateur (Protec-Terre)
- Municipalité
- Communauté locale
- Organismes en sécurité alimentaire ou en santé publique
- Futur agriculteur (relève agricole)

Mobilisation de la communauté

Le modèle porté par Protec-Terre est un modèle d'agriculture paysanne ou de proximité qui comprend le développement de liens étroits avec la communauté locale, tant pour la distribution des récoltes que pour la constitution des FUSA.

Un concept de « parts sociales vertes » a d'ailleurs été élaboré pour financer l'achat des terres et créer une communauté de soutien : en échange de sa contribution, chaque donateur reçoit l'assurance que la terre sera perpétuellement consacrée à une agriculture écologique et recevra la priorité lors de la distribution de paniers bio.

Gouvernance

Dans ce modèle, le conseil des fiduciaires jouera un rôle de gardien et de conseiller, contrairement à l'agriculteur qui demeurera au cœur des activités. Ce mandat devra préférablement être accordé à un conseil formé de trois personnes au minimum plutôt qu'à une seule. Les membres du conseil des fiduciaires devront être choisis pour leurs compétences, leur compréhension des enjeux et leur adhésion au projet.



Modèle d'affaires

Il arrive fréquemment que l'agriculteur cédant, pour diverses raisons, ne soit pas en mesure de donner son bien. Une recherche de fonds est alors nécessaire pour acquérir cette terre. Plusieurs stratégies peuvent être mises en œuvre : collecte de fonds, subventions, prêt d'institutions financières ou émission d'obligations communautaires.

À ce principal défi d'acquisition de la terre, s'ajoutent d'autres frais à anticiper, par exemple :

Frais anticipés

- l'achat d'infrastructures (bâtiments, équipements, etc.);
- les frais d'améliorations (réparations, ajouts d'équipements, etc.);
- les frais juridiques et autres frais (notaires, arpenteurs, agronome, etc.);
- les taxes de mutation et les taxes municipales, provinciales et fédérales;
- les frais d'accompagnement;
- les assurances;
- la constitution de fonds de réserve et d'un fonds de roulement.

Sources de financement possibles

- les dons fonciers;
- les dons monétaires;
- le sociofinancement;
- des prêts (FIRA, FUS UPA-Fondation);
- l'émission d'obligations communautaires;
- la vente des droits superficiaires ou d'usufruit;
- un financement adossé à un actif (hypothèque);
- des placements;
- des subventions.

L'entente superficiaire

Ce type d'entente prend la forme d'une servitude réelle et perpétuelle accordée à l'agriculteur, ce qui lui permet d'avoir une pleine autonomie d'opération et d'établir une vision à long terme pour son entreprise dans le respect de la vocation de la FUS. Si la propriété superficiare est vendue, le nouveau propriétaire sera toujours lié au conseil des fiduciaires. Les parties prenantes pourront aussi, d'un commun accord, élaborer une nouvelle convention qui redéfinira les conditions dans le respect de la vocation première.

Usages

Les usages peuvent être aussi variés que ne le sont les métiers de l'agriculture. Il importe avant tout de les aborder dans une perspective durable qui dépasse l'intérêt de l'exploitant et qui place le maintien et le renouvellement de la ressource au cœur des préoccupations.



Recommandations

La FUS agroécologique permet de freiner la spéculation par l'affectation perpétuelle de la terre et par la définition d'un cadre qui en régit la succession ou le passage des droits superficiaires. Elle est dès lors consacrée à une exploitation durable des ressources axée sur la protection de l'environnement.

La pérennité d'une FUSA ne dépendra pas uniquement de son affectation perpétuelle, mais également de la viabilité de son modèle. Dans cette optique, il est important :

- d'inscrire une vocation qui dicte des orientations et des valeurs sans être trop contraignante pour les agriculteurs;
- de tisser des liens forts avec la communauté locale, tant dans la définition du projet que dans sa durée;
- de s'enquérir des expériences réussies et des ressources d'accompagnement.

3.4 Habitation sociale

Au moment d'écrire ces lignes (2021), aucun projet de FUS en habitation n'a encore été réalisé ; et ce n'est pas faute de pertinence.

S'il est un secteur où la pression des marchés est particulièrement nuisible, c'est bien celui de l'habitation. Les immeubles à appartements sont souvent, pour leurs propriétaires fortunés, des investissements dont ils ne souhaitent que l'accroissement de la valeur alors que les familles peinent à accéder à la propriété ou simplement à payer un loyer décent.

De nombreux modèles en habitation ont été créés pour répondre aux enjeux de logements abordables et contrer les effets négatifs de la spéculation :

- OBNL d'habitation ;
- habitation à loyer modique (propriété publique) ;
- coopérative d'habitation ;
- coopérative de propriétaires ;
- propriétés à capitalisation partagée ;
- cohabitat²¹.

Néanmoins, l'enjeu de l'abordabilité demeure.

La FUS est un nouveau véhicule très prometteur pour le logement social ou comme complément pour pérenniser les modèles existants.

La méconnaissance de ce véhicule juridique de la part des organismes subventionnaires et des institutions financières a certainement nui à ce que la FUS soit d'usage commun. Ce sera sans doute un défi pour les projets pionniers.

Enjeux

Le développement et la préservation de logements abordables sont confrontés à des enjeux de taille, dont :

- la hausse des valeurs foncières ;
- les besoins toujours croissants de logements abordables ;
- le sous-financement public ;
- la lenteur du processus d'élaboration et de financement des projets par rapport à la vitesse de transformation des marchés.

Comme pour les autres secteurs, la FUS offre l'avantage de sceller la vocation d'un bien foncier de manière possiblement perpétuelle, donc de placer l'usage commun avant le bénéfice privé.



²¹ Le cohabitat est une forme de communauté intentionnelle réunissant plusieurs ménages qui ont décidé de mettre des ressources en communs. Il peut adopter une architecture particulière et prendre différentes formes légales.

Modèles possibles

Deux modèles sont envisageables pour le secteur de l'habitation. La FUS pourrait agir comme :

- un OBNL propriétaire et administrer un immeuble ou un parc locatif dont la vocation serait d'offrir des loyers bas à des personnes à faibles revenus ;
- une gardienne de la vocation – à l'instar de la FUSA qui est propriétaire du fonds de terre et qui cède par contrat les droits superficiaires à un tiers –, la FUS en habitation sociale pourrait céder l'usage et la propriété superficiaires à un OBNL gestionnaire, une coopérative ou un cohabitat.

Nous croyons que cette deuxième proposition présente plus d'avantages. D'abord parce qu'elle ne réinvente pas ce qui existe déjà, mais en renforce l'ancrage. Également face à une vocation perpétuelle, il est avisé de prévoir une forme de gestion qui peut évoluer selon les réalités et les besoins.

La FUS offre, par rapport aux modèles existants, l'assurance d'une vocation perpétuelle, ce qu'aucune convention de financement ne peut exiger et aucun autre modèle ne peut garantir. Si une FUS constate un manquement du gestionnaire envers la vocation ou si l'entité signataire de l'entente superficiaire venait à être dissoute, la FUS pourra en confier la charge à une autre organisation.

Patrimoine

Il peut s'agir d'un ou de plusieurs immeubles résidentiels, ou même de terrains à développer pour le logement social. Une FUS en habitation pourra également se doter de la possibilité d'accroître son patrimoine pour étendre son action.

Vocation

La vocation devra s'articuler autour des notions de logement abordables et pourra inclure d'autres objectifs plus spécifiques tels que :

- l'accessibilité universelle ;
- le logement famille ;
- l'efficacité énergétique ;
- la construction écologique ;
- le verdissement.

Rappelons qu'une FUS doit avoir pour bénéficiaire un large groupe de personnes. Elle ne peut pas, par exemple, être constituée dans le but de servir les intérêts d'un groupe défini de copropriétaires, mais doit plutôt cibler un groupe socioéconomique.



Parties prenantes

Les parties prenantes pour la constitution d'une FUS d'habitation sociale pourraient être :

- des citoyens engagés dans une démarche de développement d'habitations sociales ;
- des groupes communautaires et des institutions locales ;
- un GRT (groupe de ressources techniques) ;
- les fonctionnaires responsables de l'habitation ;
- le donateur ou le vendeur ;
- des élus.

Mobilisation de la communauté

Un projet d'habitation sociale répondra toujours bien mieux aux besoins de sa communauté si elle est impliquée dès le départ dans l'élaboration du projet. C'est d'autant plus vrai dans le cas d'une FUS dont l'affectation doit traduire des valeurs et des intentions.

Gouvernance

Le conseil des fiduciaires d'une FUS en habitation ne devra pas être composé uniquement de bénéficiaires²², comme peut l'être le conseil d'administration d'une coopérative qui est composée de ses membres.

Les membres du conseil des fiduciaires devraient être choisis pour leurs compétences diversifiées et pour représenter les intérêts de la communauté qu'ils desservent. Il est aussi possible – et recommandé – d'élire des fiduciaires et de prévoir les modalités d'élection dans un règlement de régie interne annexé à l'acte de constitution [voir [page 54](#)].

²² Art. 1310 C.c.Q. : « L'administrateur ne peut exercer ses pouvoirs dans son propre intérêt ni dans celui d'un tiers ; il ne peut non plus se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. S'il est lui-même bénéficiaire, il doit exercer ses pouvoirs dans l'intérêt commun, en considérant son intérêt au même titre que celui des autres bénéficiaires. »

Modèle d'affaires

Il faut ici distinguer le montage financier initial qui permettra l'acquisition de l'immeuble ou du terrain pour constituer le patrimoine de la FUS du modèle d'affaires qui permettra d'assurer la gestion et la viabilité du projet.

Montage financier initial

Frais à prévoir :

- l'achat du site ;
- les frais juridiques ;
- les taxes de mutation ;
- les frais administratifs et les salaires ;
- les assurances ;
- la construction de l'immeuble ou les améliorations locatives ;
- la création de fonds de réserve.

Sources de financement possibles :

- le don du site ;
- les dons monétaires (en échange de reçus pour fins d'impôt si le statut d'organisme de bienfaisance est obtenu) ;
- les obligations communautaires ;
- le financement participatif ;
- le financement hypothécaire ;
- des subventions à l'acquisition et aux améliorations locatives.

Sources de revenus liées au fonctionnement

Charges permanentes à anticiper :

- les remboursements hypothécaires ;
- les taxes foncières ;
- les frais administratifs et les salaires ;
- les assurances ;
- l'entretien du bâtiment et du site.

Il est à noter que les programmes de financement ne seront pas nécessairement adaptés à ce nouveau véhicule juridique et que certaines institutions financières sont encore réticentes à émettre des prêts dans le contexte où les FUS sont encore méconnues [voir [page 58](#)]. La gestion pourra être impartie à une organisation autonome ou être assumée par la FUS.

Sources de revenus envisageables :

- les revenus de location ;
- les revenus de placements ;
- les subventions au loyer.

Une FUS en habitation sociale pourrait agir avec l'objectif d'accroître son parc immobilier, et donc d'accroître son patrimoine. Cet objectif pourrait s'accomplir en utilisant les premiers actifs immobiliers comme levier pour en acquérir de nouveaux, et accroître la portée de la vocation de la FUS.



Usages

L'habitation sociale pourra aussi avoir de nombreuses déclinaisons ou missions spécialisées comme :

- le logement famille;
- le logement étudiant;
- l'accueil des nouveaux arrivants ou des réfugiés;
- le logement supervisé pour personnes en situation d'itinérance;
- le logement supervisé pour personnes âgées;
- etc.

Les variantes sont à l'image de la société. Dans tous les cas, la FUS devra avoir une portée générale et viser à offrir un outil de bien commun plutôt que l'enrichissement de quelques-uns.



Recommandations

Certaines particularités sont à considérer pour l'élaboration d'une FUS en habitation sociale.

- Pour cet enjeu, une FUS sera un modèle plus avantageux si elle impartit la gestion ou même les droits superficiaires à un organisme tiers de façon à pouvoir s'adapter aux réalités changeantes tout en scellant une vocation perpétuelle.
- Considérant sa longévité (si elle est perpétuelle), la FUS sera un modèle plus avantageux si elle se donne comme objectif d'accroître son patrimoine, et donc sa portée.
- Le conseil des fiduciaires ne devra pas être formé uniquement de bénéficiaires directs.

Ces derniers points expliquent sans doute pourquoi il n'y a pas encore de FUS qui œuvrent pour l'habitation sociale et abordable. Elle n'est pas pour autant une mauvaise avenue.

L'habitation est l'un des secteurs les plus cruellement affectés par les effets néfastes du libre marché et la FUS est certainement l'outil le plus puissant qu'on puisse lui opposer. Le logement social aura tout à gagner à s'adjoindre des avantages de la FUS pour placer une vocation d'usage commun avant le bénéfice privé.



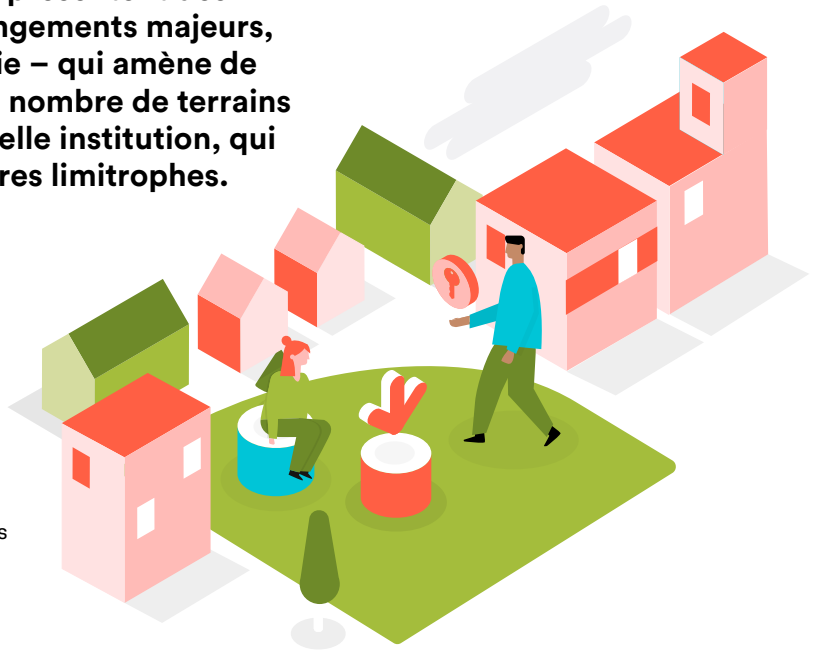
3.5 Développement de milieux de vie

Les secteurs en développement rapide présentent des enjeux spécifiques induits par des changements majeurs, comme le départ d'une grande industrie – qui amène de façon soudaine et simultanée un grand nombre de terrains sur le marché – ou l'arrivée d'une nouvelle institution, qui entraîne une hausse des valeurs foncières limitrophes.

Ces phénomènes sont fréquents dans les grands centres, mais peuvent tout aussi bien survenir en milieu rural. Ces bouleversements ont trop souvent pour effets secondaires l'exclusion des populations et des fonctions vulnérables (logement abordable, petit commerce, atelier d'artistes, agriculture de proximité, etc.).

Pour contrer les effets néfastes d'un développement rapide, les autorités locales (villes, villages, MRC) disposent de certains outils réglementaires et de planification qui restent cependant insuffisants pour assurer l'équilibre des fonctions nécessaires au développement d'un milieu de vie complet.

Une FUS pourra jouer un rôle unique et central dans un secteur appelé à subir des transformations majeures pour en faire un quartier complet.



Enjeux

Les principaux enjeux rencontrés par les villes dans les secteurs mixtes en transformation sont :

- la pression foncière importante ;
- la perte de mixité sociale ;
- la hausse des prix des loyers commerciaux et résidentiels ;
- la rareté des terrains municipaux ou abordables disponibles au développement de fonctions d'utilité publique (école, logement abordable) ;
- les coûts d'expropriation élevés ;
- le manque d'outils d'intervention ;
- la spéculation ;
- la volonté politique variable ;
- les changements imprévisibles des tendances du marché immobilier.

Modèle possible

Constituée par la municipalité ou la MRC, la vocation de cette FUS sera d'appuyer la réalisation d'un milieu de vie équilibré en adéquation avec la planification du territoire qui peut se préciser à travers un PPU (projet particulier d'urbanisme) ou un PDZA (plan de développement de la zone agricole). La FUS procédera par l'acquisition précoce et stratégique des terrains pour les réserver au développement de fonctions publiques ou d'intérêt public (école, centre communautaire, logements sociaux, zones d'emploi menacées, etc.).

Son rôle sera celui d'un gardien de l'équilibre ; plus concrètement, elle ne développera pas elle-même toutes ces fonctions, mais s'assurera de leur présence en cédant ou en revendant à juste prix les terrains et les immeubles réservés. La FUS pourra aussi recevoir des terrains municipaux ou des fonds négociés par la Ville en contrepartie de dérogations à la réglementation, par ailleurs fréquemment demandées par les promoteurs de nouveaux projets immobiliers.

Patrimoine

Pour constituer son patrimoine, ce type de FUS devrait viser l'acquisition de « foncier stratégique » (terrains vacants ou sous-utilisés, bâtiments à vendre, terrains publics). Pour que ce soit possible, il est essentiel que ces acquisitions se fassent en amont du développement du secteur, avec la collaboration des pouvoirs publics.

Vocation

La vocation devrait s'articuler autour des notions de développement de milieu de vie équilibré ou de quartier complet et de consolidation des fonctions vulnérables en réponse aux besoins de la communauté. L'établissement préalable d'une vision commune ou d'un plan de développement territorial sera indispensable à sa constitution.

Ce modèle de FUS a la particularité d'agir comme réserve immobilière. Il s'appuie sur une planification territoriale patiente, la FUS attendant le bon moment et le candidat pertinent pour en céder la possession ; par exemple, céder un terrain pour la construction d'une école primaire après que les familles aient investi un nouvel ensemble résidentiel [voir page 39].

Contrairement à d'autres types de FUS, sa vocation première ne serait pas la conservation perpétuelle. Sa finalité sera plutôt de compléter sa mission en liquidant tous ses actifs pour servir l'équilibre du milieu de vie. Dans cette optique, la FUS est créée avec l'intention de s'éteindre une fois sa mission complétée.

Parties prenantes

Ce modèle de FUS est conçu comme un outil destiné à la mise en œuvre de la planification urbaine d'un secteur. La constituante sera vraisemblablement la municipalité²³. La durée de vie sera liée à celle de la finalité de la vocation d'établir un milieu de vie équilibré. La FUS sera sans doute appelée à traverser plus d'un mandat électoral et à rallier de nombreuses parties prenantes comme :

- les citoyens qui habitent le secteur ;
- les institutions locales ;
- les industries locales ;
- les élus ;
- les fonctionnaires responsables du développement urbain ;
- les organismes communautaires ;
- etc.

Mobilisation de la communauté

La mobilisation de la communauté est, dans ce cas, particulièrement importante. Elle pourra se faire lors de consultations publiques sur le développement du secteur ou autour d'enjeux spécifiques.

Gouvernance

Les membres du conseil des fiduciaires devraient être choisis pour leurs compétences diversifiées et pour représenter les intérêts de la communauté (habitation sociale, développement urbain, développement économique, droit, gestion immobilière, développement social, etc.).

Il sera aussi opportun de doter la FUS de mécanismes de réajustements ponctuels auprès de la communauté, comme des assemblées d'information et de consultation, de façon à anticiper au mieux le déploiement de la FUS sur plusieurs années, voire des décennies, puisqu'il est impossible de planifier en amont tous les enjeux et les besoins d'un milieu.



²³ Voir [avis juridique](#) émis par le cabinet Therrien Couture Joli-Cœur.

Modèle d'affaires

Une FUS constituée par une municipalité pour réaliser une planification territoriale nécessitera certainement l'octroi d'un fonds de dotation ou la cession de biens fonciers. La FUS pourra avoir un ou des employés ou impartir des mandats pour effectuer les transactions et assurer la mise en œuvre de la planification.

Il est peu envisageable qu'une FUS semblable se qualifie au statut d'organisme de bienfaisance. Bien que le modèle d'affaires et de gestion sera à élaborer plus en profondeur et selon chaque cas de figure, certains éléments sont à considérer :

- l'amorce de la FUS nécessitera la cession de terrains et des investissements publics;
- un fonds de dotation sera nécessaire à l'achat de biens fonciers stratégiques;
- des emprunts hypothécaires seront sans doute nécessaires.

Le modèle d'affaires devrait comprendre une stratégie d'acquisition et viser l'équilibre budgétaire. Si les acquisitions se font précocement et que le modèle de gestion demeure simple, il devrait être possible de revendre les terrains quelques années plus tard à un prix qui couvrira les dépenses et qui sera en deçà du prix du marché (qui aura augmenté) avant de dissoudre la FUS. Outre la revente, la location temporaire pourrait servir de financement accessoire.



Usages

Une FUS de développement de milieu de vie devrait combler ce que le marché est incapable de faire naturellement et servir à implanter des usages vulnérables comme :

- une école;
- des parcs;
- des services communautaires;
- des logements sociaux ou abordables;
- des services et des commerces de proximité;
- des ateliers d'artistes.



Recommandations

Ce modèle a été soumis à un groupe d'employés de différents services de la Ville de Montréal lors d'un atelier d'exploration où il a suscité un grand enthousiasme et s'est enrichi d'échanges et de réflexions collectives. De nombreux aspects seront à considérer lors de la conception d'un tel projet :

- planifier les interventions de la FUS en cohérence avec la planification urbaine et les consultations publiques préalables;
- penser la gouvernance en dialogue avec la communauté et planifier des mécanismes de réévaluation ponctuels en lien avec les plans de développement urbain;
- doter la FUS de moyens d'intervenir rapidement et précocement pour réserver des biens fonciers stratégiques.

Cette idée apparaît répondre à un besoin criant de se doter d'outils d'intervention pour assurer un développement harmonieux des milieux de vie. La formule est ambitieuse et la mise en œuvre nécessitera une forte volonté politique. Elle pourrait faire école et instiguer une nouvelle façon de faire en développement territorial.

Qu'est-ce qu'une FUS ?

- La FUS est une forme de propriété affectée et sans propriétaire et non par essence une entreprise ou un OBNL.
- La FUS doit être constituée dans un but d'intérêt général.
- La FUS existe pour répondre à un enjeu de préservation ou d'utilité sociale.
- La FUS peut être perpétuelle ; elle existera alors aussi longtemps que le patrimoine auquel elle est affectée.
- La FUS peut aussi prendre fin si elle atteint son but, ou si un tribunal constate l'impossibilité de l'atteindre²⁴.
- La FUS peut aussi exister pour une durée déterminée, on doit alors définir les modalités de réaffectation du bien.
- La FUS est administrée par un conseil de fiduciaires dans le seul objectif de réaliser sa vocation.
- La FUS n'a pas de propriétaire ; le droit des fiduciaires se limite à la gestion du patrimoine dont les modalités sont inscrites dans l'acte constitutif.
- Personne n'a le droit d'abus²⁵ sur une FUS (sauf disposition contraire²⁶).



Qu'est-ce que peut faire une FUS ?

- La FUS peut être constituée à titre gratuit ou à titre onéreux (par le don ou la vente du patrimoine).
- La FUS peut être constituée pour conserver des patrimoines de différentes natures. Exemples : bien foncier, œuvre d'art, droits d'auteur, données numériques, fonds, etc.
- La FUS peut être admissible au statut d'organisme de bienfaisance.
- La FUS peut confier la gestion des biens qu'elle administre à une personne physique ou morale (entreprise, OBNL, coopérative).
- Une FUS peut louer les biens qu'elle administre, en tout ou en partie, notamment par emphytéose²⁷.
- La FUS peut accroître son patrimoine (cela doit être prévu par une disposition dans l'acte constitutif), c'est-à-dire qu'elle peut acheter, vendre et jouer un rôle actif dans le développement de ce qu'elle veut protéger.
- Une FUS peut aussi faire faillite, comme n'importe quel propriétaire qui ne répond pas à ses obligations financières, elle pourrait être saisie, par exemple, pour taxes impayées.



Qu'est-ce qu'elle n'est pas et ne peut pas faire ?

- La FUS n'est pas un modèle d'affaires en soi. Il importe de penser ses sources de revenus comme dans n'importe quel projet d'affaires et le choix de ce véhicule juridique ne garantit aucun financement.
- La FUS ne peut pas modifier son acte constitutif sans l'accord d'un tribunal, sauf si certaines modalités y sont prévues.
- La FUS ne peut pas affecter son patrimoine à des fins autres que celles prévues dans l'acte constitutif.
- La FUS ne peut pas avoir pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ou d'exploiter une entreprise.

²⁴ Art. 1296 C.c.Q. : « La fiducie prend fin par la renonciation ou la caducité du droit de tous les bénéficiaires, tant du capital que des fruits et revenus. Elle prend fin aussi par l'arrivée du terme ou l'avènement de la condition, par le fait que le but de la fiducie a été atteint ou par l'impossibilité, constatée par le tribunal, de l'atteindre. »

²⁵ Le droit de disposer librement de l'objet ; *donner son bien, le vendre, le détruire*.

²⁶ Une disposition prévue dans l'acte peut, par exemple, permettre aux fiduciaires d'hypothéquer le patrimoine de la FUS pour servir sa vocation. Le fait d'hypothéquer un bien relève de l'abus.

²⁷ Voir lexique, page 66.

Découvrir



4.



Les trois différentes portées de l'action d'une FUS

Les domaines d'intervention des FUS foncières peuvent être très diversifiés. Au-delà de la nature de leur vocation, il apparaît utile de distinguer trois portées d'action distinctes.

1

Portée d'action fermée

Il s'agit d'une FUS pensée et créée pour la conservation d'un lieu défini plutôt que pour une cause plus large. La Fiducie du Domaine Saint-Bernard a été constituée pour la conservation d'un espace vert de 1500 acres situé à l'ouest de la rivière du Diable, au pied du Mont-Tremblant, et non pour préserver du patrimoine écologique ou historique de façon générale. Elle n'est donc pas appelée à accroître son patrimoine foncier.



2

Portée d'action croissante

Un modèle de FUS basé sur la possibilité d'accroître son patrimoine et donc d'étendre son action. La Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière le démontre bien en recevant et en acquérant des terrains à forte valeur environnementale.

Le concept de l'action croissante d'une FUS par la détention d'un parc immobilier est encore peu fréquent, mais pourrait être utile dans plusieurs domaines, par exemple une FUS pour la protection du patrimoine bâti dont l'objectif serait de protéger le plus grand nombre de sites, à l'exemple de l'Ontario Heritage Trust.

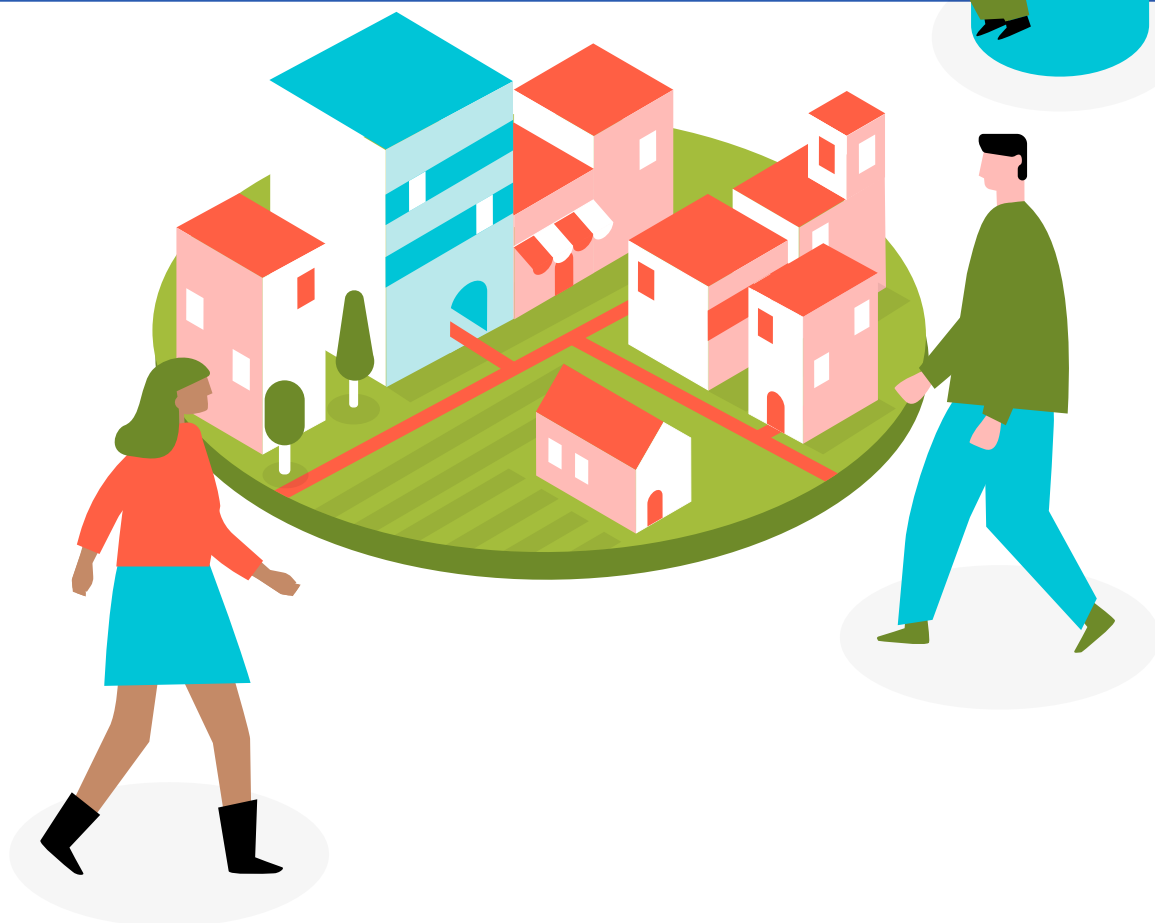
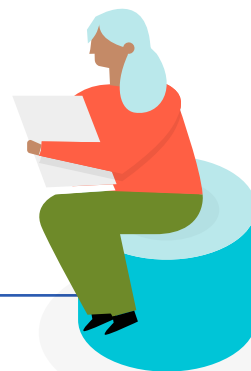
L'Ontario Heritage Trust agit sur la préservation du patrimoine naturel et culturel ontarien. Créé en 1967, c'est le principal organisme de protection du patrimoine de la province. Il relève du ministère du Tourisme, de la Culture et du Sport. Le patrimoine qu'il valorise et préserve pour les générations futures est vaste : bâtiments patrimoniaux, musées, objets culturels, milieux naturels.

L'action d'une FUS pour l'habitation sociale pourrait aussi s'amplifier avec un large parc immobilier. Une FUS semblable pourrait être utile à la protection de la diversité des artères commerciales en acquérant des espaces et en protégeant les usages vulnérables et les commerces indépendants.

3

Portée décroissante

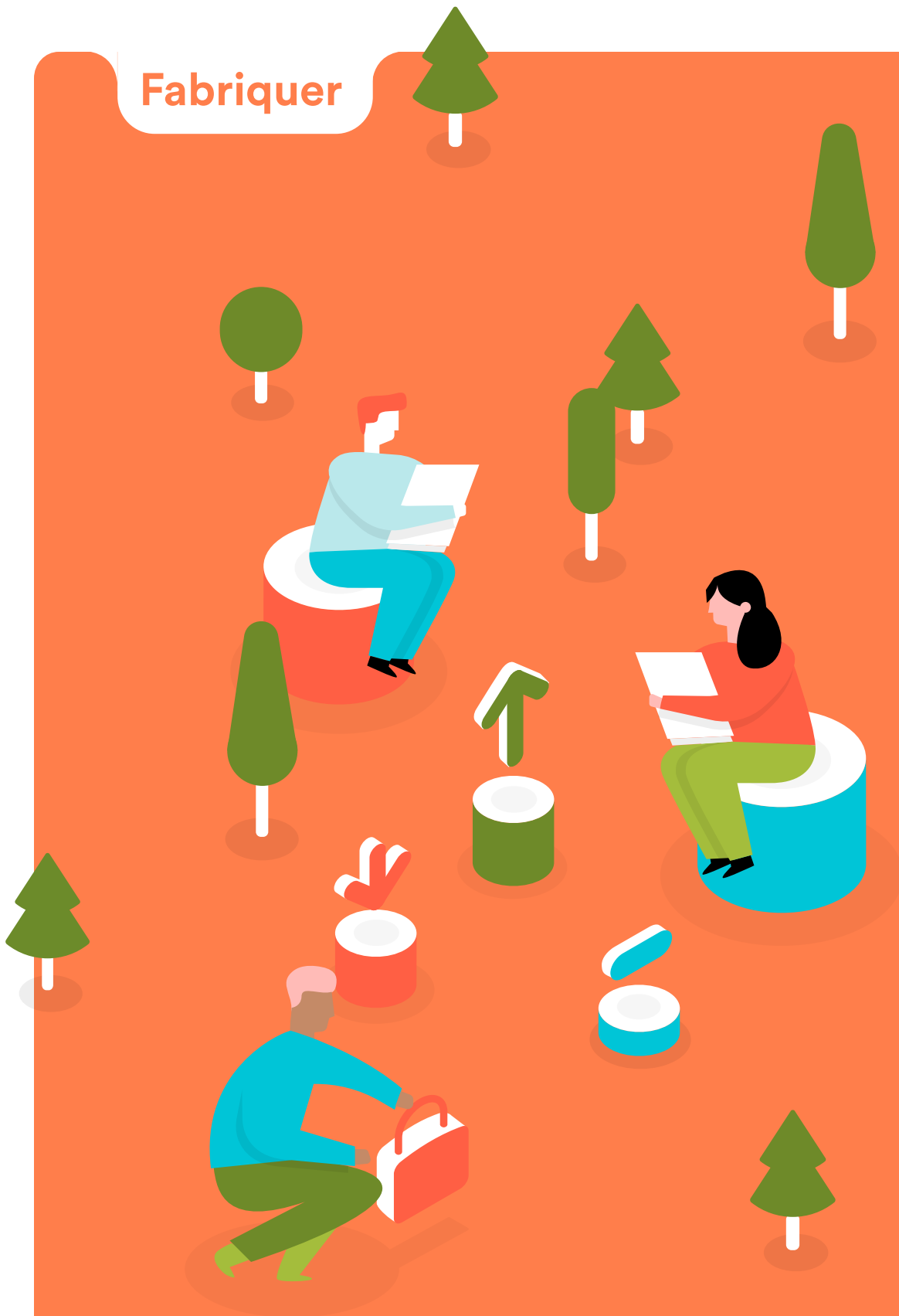
Un modèle dont la réalisation de la vocation se fait en écoulant un patrimoine. Par exemple, une FUS de développement de milieu de vie²⁸ constituée pour placer en réserve des immeubles et des terrains qui seront écoulés pour des fonctions spécifiques (logements sociaux, écoles, espaces communautaires) dans le but d'atteindre un équilibre du milieu de vie. Il pourrait aussi s'agir d'une FUS dont le patrimoine est une somme d'argent dédiée à une cause : un héritage qui servirait à offrir des bourses à des étudiants défavorisés jusqu'à épuisement.



²⁸ Voir Développement de milieux de vie, [page 34](#).

Fabriquer

1.



Le choix de la FUS : comment et pourquoi ?



La FUS est porteuse d'un formidable potentiel de transformation de notre rapport à la propriété, matérielle ou immatérielle. Elle est un véhicule inspirant qui ouvre des possibilités vastes et insoupçonnées dans une grande diversité de secteurs et permet d'envisager une réponse innovante à des enjeux collectifs majeurs.



Elle n'est toutefois jamais la seule option qui s'offre à la réalisation d'un projet. La FUS n'est pas une panacée : elle impose certaines contraintes dont il faut avoir conscience avant d'en envisager la création.

Le pour et le contre

Le choix de ce véhicule légal devrait se faire en fonction des avantages qu'apporte une FUS, mais également en ayant en tête les contraintes qu'il implique.

Avantages

- Pérennité de la vocation
- Assurance que la vocation ou les règles de gouvernance ne pourront être modifiées
- Cadre légal très souple permettant l'innovation

Contraintes

- Mise en œuvre longue
- Immuable, sauf si dispositions prévues
- Réflexion vigilante et approfondie nécessaire
- Absence de pratique établie
- Méconnaissance quasi générale



Pour déterminer si le choix de la FUS est le bon, on doit avant tout s'interroger sur l'intention.

Question 1

Y'a-t-il un bien à préserver ?

Si l'intention est d'offrir un service sans lien direct avec un patrimoine à préserver, un OBNL est sans doute plus approprié.

Question 2

**Qu'est-ce qui motive la préservation d'un bien ?
Sa valeur écologique, patrimoniale, sociale ?**

L'affectation doit demeurer de l'ordre de l'intention, de la vocation et ne pas être aussi descriptive qu'une mission d'OBNL.

Question 3

**Cette vocation est-elle dissociable
du bien à préserver ?**

Si oui, la FUS comme véhicule juridique n'est peut-être pas optimale.



Les différences et complémentarités entre OBNL et FUS

On a souvent vu les pouvoirs publics confier des immeubles patrimoniaux à des OBNL afin d'en assurer la préservation. Malheureusement, cette pratique n'offre pas de garantie de succès et la mission de préservation peut parfois rendre l'atteinte de la mission première de l'OBNL plus ardue. Un théâtre qui deviendrait propriétaire d'un immeuble historique aurait toujours pour mission première la diffusion d'œuvres artistiques. La charge de l'entretien du patrimoine bâti étant très onéreuse, elle peut devenir une entrave à cette mission.

À l'inverse, la FUS ne pourra jamais prétendre adopter les mêmes missions que les OBNL, et intervenir avec autant d'agilité. Elle est le plus souvent conçue pour perdurer et est par nature moins adaptable, plus immuable. Sa création nécessite une réflexion approfondie.



Les FUS et les OBNL peuvent répondre aux mêmes enjeux, mais ces deux formes juridiques présentent des distinctions de nature et de fonctionnalités importantes.

	OBNL	FUS
Nature	Personne morale dotée d'une mission non lucrative.	Forme de propriété affectée et sans propriétaire dédiée à une vocation et au bénéfice du bien commun.
Patrimoine	L'OBNL n'est pas par essence lié à la conservation d'un patrimoine.	La FUS est toujours liée à un patrimoine et le plus souvent constituée pour en assurer la conservation (bien foncier, œuvre d'art, propriété intellectuelle, données numériques, fonds, etc.).
Modèle d'affaires	Un OBNL est une entreprise, son modèle d'affaires et ses revenus sont généralement à la base de ses actions.	Une FUS n'est pas une entreprise en soi bien qu'elle puisse agir comme tel. Son modèle d'affaires doit être réfléchi pour assurer les revenus nécessaires.
Pérennité de la mission ou de l'affectation	Un OBNL peut changer de mission sur simple résolution de son conseil d'administration.	Une FUS ne peut pas modifier sa vocation sans l'accord d'un tribunal, sauf si certaines modalités ont été prévues au départ dans l'acte constitutif.
Perpétuité	Un OBNL n'est pas par définition perpétuel.	Une FUS peut être perpétuelle.
Statut d'organisme de bienfaisance	L'OBNL peut être éligible au statut d'organisme de bienfaisance.	La FUS peut être éligible au statut d'organisme de bienfaisance.
	Dans tous les cas, l'obtention du statut d'organisme de bienfaisance est une démarche longue et exigeante. Il peut être nécessaire de modifier les lettres patentes de l'OBNL ou l'acte constitutif de la FUS. Dans ce second cas, la démarche est plus complexe et doit se faire avec l'accord d'un tribunal (sauf s'il y a une disposition à cet effet dans l'acte).	



FUS et OBNL peuvent aussi agir en complémentarité pour une même cause ou dans un même projet.

- Une FUS peut confier sa gestion immobilière à un OBNL²⁹.
- Une FUS peut conclure une entente d'occupation avec un ou plusieurs OBNL par contrat de location, emphytéose, entente superficière ou usufruitière.
- Un OBNL peut constituer une FUS pour affecter son patrimoine à une vocation.

²⁹ Comme dans le cas de la Fiducie du patrimoine culturel des Augustines qui a confié la gestion de l'hôtellerie à un OBNL créé à cette fin.

Les autres options juridiques

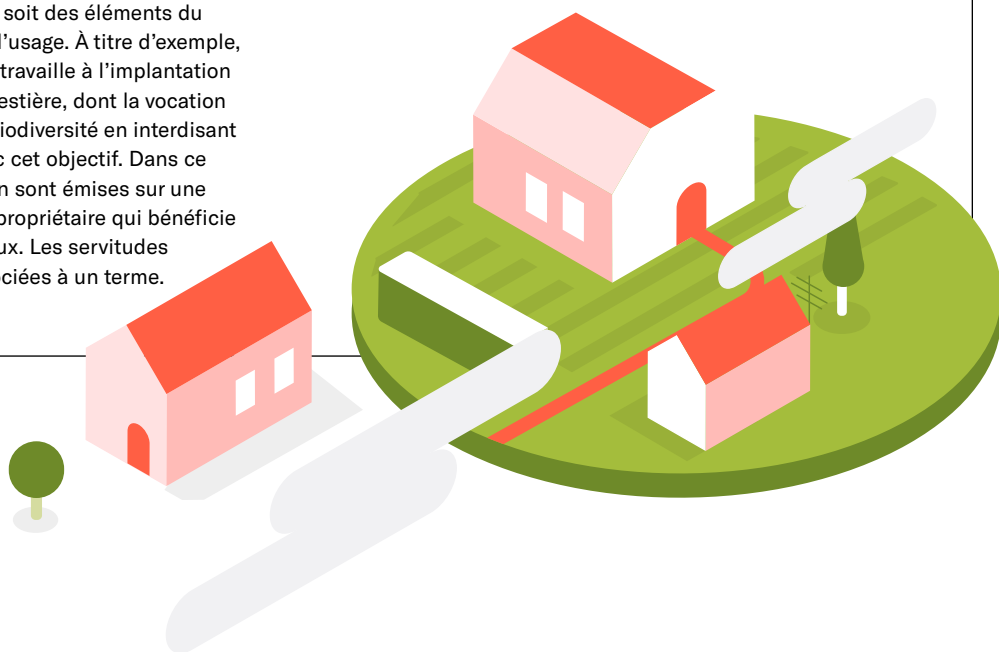
La FUS n'est bien sûr pas la seule option pour préserver un bien foncier. Il existe plusieurs outils juridiques et mesures efficaces, parfois même plus adaptés à certaines situations.

Les servitudes

La servitude³⁰ constitue une obligation de supporter certains usages ou de s'abstenir d'exercer certains droits sur la propriété. Il s'agit généralement d'une entente volontaire. Une servitude de passage peut permettre à un propriétaire d'assurer l'accès à sa propriété en ayant un droit de passage sur une propriété voisine. De la même façon, une servitude peut lui assurer le droit de puiser de l'eau d'un puits ou de préserver sa vue en restreignant la hauteur de construction d'un voisin.

Les **servitudes de conservation**³¹ peuvent présenter une alternative à la constitution d'une FUS. Il s'agit de préserver soit des éléments de biodiversité, soit des éléments du patrimoine plutôt que des droits d'usage. À titre d'exemple, l'organisme Corridor appalachien travaille à l'implantation de servitudes de conservation forestière, dont la vocation est de préserver durablement la biodiversité en interdisant les activités non compatibles avec cet objectif. Dans ce cas, les servitudes de préservation sont émises sur une propriété privée avec l'accord du propriétaire qui bénéficie en contrepartie d'avantages fiscaux. Les servitudes peuvent être perpétuelles ou associées à un terme.

On pourrait aussi les appliquer à des caractéristiques de patrimoine historique. Imaginons, par exemple, qu'un propriétaire s'impose – à lui et à ses successeurs – une contrainte comme le respect des matériaux d'origine et la volumétrie de l'extérieur d'une bâtisse³². Cette pratique est cependant encore très rare au Québec. En Ontario, on accorde un avantage fiscal aux propriétaires qui acceptent ce genre de concession, puisqu'il s'agit de contraintes qui peuvent dévaluer leur propriété.



³⁰ Art. 1177 C.c.Q. : « La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. »

³¹ Gidrol-Mistral, G. (2017). L'environnement à l'épreuve du droit et des biens. *McGill Law Journal*.

³² Montminy, P. (2009). *Deuxième vie*.

L'emphytéose

L'emphytéose est un contrat d'une durée minimale de dix ans et maximale de cent ans. Il s'établit entre un propriétaire et un emphytéote (et non un locataire, puisque l'emphytéote a plus de droits qu'un simple locataire). Il permet d'utiliser pleinement un immeuble ou un terrain et d'en tirer tous les avantages.

« Art. 1195. L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

L'emphytéose s'établit par contrat ou par testament. »

Le contrat de l'emphytéose est basé sur le principe qu'un jour le bien (l'immeuble ou le terrain) reviendra à son propriétaire. À ce titre, il peut s'agir d'une alternative à la création d'une FUS ou encore d'un moyen efficace pour une FUS d'impartir l'utilisation de son patrimoine tout en veillant à ce que cet usage corresponde à sa vocation.

Le démembrement du droit de propriété

La pleine propriété³³ offre à son détenteur une complète jouissance sur son bien. Celle-ci n'est limitée que par l'ordre public (loi, réglementation). Le démembrement de la propriété est un partage de ce droit.

Les aspects du droit de propriété susceptibles d'être démembre³⁴ sont l'usage et la jouissance. Le démembrement de l'un ou plusieurs de ces attributs donne lieu à quatre types de démembrements : l'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose.

À titre d'exemple, l'organisme Protec-Terre a su employer le démembrement du droit de propriété pour servir la vocation des FUSA [voir [page 27](#)]. Dans ce modèle, seul le tréfonds du terrain est détenu par la FUS qui se fait gardienne de la vocation, tandis que la superficie, qui comprend les bâtiments et les terres cultivables, est détenue par un agriculteur. Celui-ci doit garantir plusieurs conditions, comme le maintien d'une agriculture écologique, en échange de quoi il récolte les fruits de la terre.

Le démembrement d'une propriété peut être utilisé par une FUS ou comme alternative à la création d'une FUS : comme elle, il peut servir à assurer son affectation sociale, à en partager l'usage et l'usufruit ou encore à contrôler voire exclure l'abus et la spéculation. Notons cependant que le démembrement de la propriété, en soi, peut tout aussi bien servir des intérêts mercantiles que ceux du bien commun.



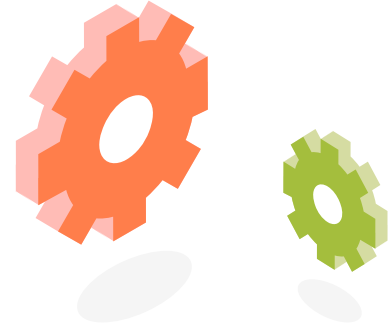
³³ Art. 947 C.c.Q. : « La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Elle est susceptible de modalités et de démembrements. »

³⁴ Art. 1119 C.c.Q. : « L'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose sont des démembrements du droit de propriété et constituent des droits réels. »

Fabriquer

2.





Comment fabriquer une FUS ?

La section suivante expose le parcours qui mène à la création d'une FUS et propose certaines réflexions pour en définir les contours et guider les porteurs de projet. Il ne s'agit cependant pas d'un manuel de fabrication.



La constitution d'une FUS exige le soutien d'un professionnel (avocat ou notaire). Cela dit, plus les réflexions sur la vocation, la gouvernance et le modèle d'affaires seront avancées, moins dispendieux seront les services de juristes professionnels.

Se poser les bonnes questions

Voici un aperçu du cheminement et des réflexions qu'impose chaque aspect de la création d'une FUS. Il vise à définir et à clarifier les intentions et les besoins liés à un territoire, un site ou un bâtiment.

Enjeux

- À quelles problématiques présentes et futures veut-on faire face ?
- Quels sont les risques encourus par le statu quo ou ceux pressentis dans un avenir prévisible ?



Patrimoine

- Quel est le patrimoine à préserver, à affecter ?
- Quels sont les aspects à valoriser ?
- Qui en est le propriétaire ?



Ces questions serviront à déterminer le patrimoine de préservation et aideront à définir la vocation.

Vocation/affectation

- Quelle sera l'utilité sociale du bien à préserver ?
- Pourquoi souhaite-t-on le préserver ?
- Quelles sont les intentions que l'on souhaite voir perdurer ?



Les réponses à ces questions devront être traduites dans l'acte de fiducie. Elles sont aussi essentielles pour déterminer les usages possibles et le modèle d'affaires.

Parties prenantes

- Quelles sont les parties impliquées dans l'élaboration du projet ?
- Quelles sont celles mobilisées autour des enjeux de développement du territoire ou de la future vocation ?



Ces questions aideront à déterminer la gouvernance, la vocation, le modèle d'affaires et la communauté mobilisée.

Mobilisation de la communauté

- Qui compose la communauté de soutien ?
- Qui sont les bénéficiaires de la FUS ?
- Comment mobiliser la communauté tout au long de la vie de la FUS ?
- Quel rôle jouera la communauté dans la gouvernance ?



Ces questions aideront à déterminer à qui s'adresse le projet et comment faire en sorte que la communauté soit partie prenante de la FUS tout au long de son existence.





Montage financier

- Quels sont les investissements initiaux possibles et nécessaires à l'acquisition et au démarrage?
- Quelles sont les sources de financement accessibles?



Ces questions aideront à déterminer la stratégie de financement à mettre en place pour créer la FUS.

Modèle d'affaires

- Comment assurer la viabilité financière de la FUS?
- Comment générer des revenus autonomes pour préserver son patrimoine et accomplir sa vocation?
- Quel type de gestion est le plus approprié?



Ces questions aideront à assurer la viabilité de la FUS et à déterminer la gouvernance, le montage financier et les usages.



Gouvernance

- Quelle sera la composition du conseil des fiduciaires?
- Quelles seront les règles de gouvernance?
- Quel sera le mode de nomination des fiduciaires?
- Comment ce mode de désignation peut-il assurer le maintien de la FUS dans la durée?



Ces questions aideront à supporter le modèle d'affaires et à définir la place de la communauté et des parties prenantes dans la durée ainsi que les redditions de compte qui leur seront faites.

Usages

- Qui seront les usagers de l'espace?
- Quelles seront les activités ou les missions des occupants en lien avec la vocation de la FUS?



L'activité occupationnelle s'apparente à la mission d'entreprise, elle peut être appelée à évoluer contrairement à l'affectation qui perdure. Cet exercice aidera à déterminer le modèle d'affaires et la manière dont la FUS répondra à sa vocation.

La constitution d'une FUS

Comme toutes les fiducies (personnelles ou privées, voir page 11), les FUS sont régies par un acte constitutif, qui transfère officiellement le bien du constituant à un patrimoine que l'on qualifiera désormais de patrimoine d'affectation³⁵. En apposant leur signature sur l'acte de constitution, les fiduciaires acceptent leur mandat et officialisent la FUS³⁶.

Modes d'établissement

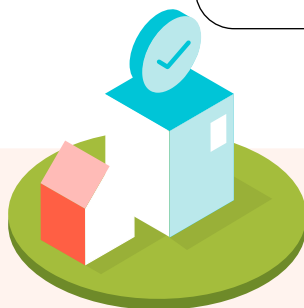
Il existe différents modes d'établissement :

- le contrat – qui est le plus courant ;
- le testament – qui est plus fréquemment utilisé pour la création de fiducies personnelles ;
- la loi – qui relève alors d'une volonté gouvernementale ;
- le jugement³⁷.



Établissement

Origine de la fiducie



Constitution

Création effective de la fiducie



Type de fiducie

En fonction de sa finalité

Testament

Contrat

Loi

Jugement

Acte constitutif

Personnelle

Privée

D'utilité sociale

³⁵ Art. 1261 C.c.Q. : « Le patrimoine fiduciaire, formé des biens transférés en fiducie, constitue un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire, sur lequel aucun d'entre eux n'a de droit réel. »

³⁶ Art. 1260 C.c.Q. : « La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer » (c'est l'auteur qui souligne).

³⁷ Beaulne, J. (2015). *Droit des fiducies*. La Collection Bleue, page 117.

Le patrimoine initial et son possible accroissement

Toutes les FUS sont créées à partir d'un patrimoine initial qui peut être constitué de n'importe quel type de propriété matérielle (biens mobiliers ou immobiliers, argent, titres adossés à des actifs) ou immatérielle (droits d'auteurs, données numériques).

Une FUS peut inclure plusieurs types de patrimoines affectés à des fins différentes, par exemple :

- un patrimoine principal immobilier de conservation avec une affectation d'intérêt général qui sera l'essence même de la FUS;
- un capital financier ayant pour objet de soutenir l'entretien et la préservation du patrimoine principal;
- un ou plusieurs fonds d'investissement dont le rendement servira l'affectation générale.

Elle peut également accroître son patrimoine si l'acte de constitution en prévoit les modalités. Ainsi, il est courant de constituer une FUS avec un lingot d'argent comme patrimoine initial en prévision d'accroître sa valeur par une transaction immobilière. C'est le cas, par exemple, de la Fiducie du patrimoine culturel des Augustines [voir page 24] ou de la Fiducie foncière Angus, qui s'est constituée autour des anciennes *Shop Angus*³⁸, à Montréal. Ceci relèverait plus de la tradition que d'une obligation légale.

L'accroissement peut aussi être la base d'un modèle d'affaires. Par exemple, une FUS de protection écologique pourrait être constituée d'un terrain à préserver et voir son patrimoine augmenter au fil des ans par des dons ou des acquisitions d'autres terrains, comme l'a fait par exemple la Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière [voir page 21]. Il pourrait en être de même pour une FUS de préservation du patrimoine bâti qui pourrait être constituée à partir d'un lingot ou d'un immeuble et qui pourrait ainsi s'accroître par des dons et des acquisitions successifs et, à terme, protéger tout un parc immobilier³⁹.

Le choix de l'affectation

L'affectation est la vocation ou l'objectif déterminé lors de l'établissement de la FUS. Dans le cas des FUS immobilières, l'affectation constitue souvent la préservation du bien ou les fins de son usage. Un immeuble pourrait être affecté à la préservation de ses caractéristiques historiques et patrimoniales, à la diffusion ou à la création d'œuvres culturelle, aux soins envers les plus démunis. Un terrain, quant à lui, pourrait être affecté à la préservation environnementale, à l'agriculture biologique, à la protection d'une espèce.

L'affectation d'une FUS est différente de la mission d'un OBNL. La mission décrit une action, un service qui cible un besoin. L'affectation est de l'ordre de la vocation, de l'intention. Elle doit pouvoir englober plusieurs missions, être pérenne et non contraignante quant à sa mise en œuvre.

Par exemple, plutôt que d'affecter un immeuble à la distribution de repas aux démunis, il serait plus avisé de l'affecter à la lutte aux iniquités sociales, de sorte que la mission alimentaire initiale pourra être accomplie et évoluer si les besoins des populations vulnérables changent.

Les fiduciaires

Trois textes encadrent la pratique des fiduciaires : l'acte constitutif de la FUS; la partie du Code civil portant sur les fiducies⁴⁰ et celle portant sur l'administration du droit d'autrui⁴¹.

Seules les personnes physiques peuvent être fiduciaires d'une FUS. Une personne physique peut être nommée à titre de représentant d'une personne morale ou d'une municipalité⁴². Pour rappel, les fiduciaires n'ont pas de droit réel sur le patrimoine de la FUS, ils ne peuvent en abuser ou en faire usage, sans égard à son affectation ou aux règles définies dans l'acte constitutif. Le constituant – s'il est une personne physique – peut siéger au conseil des fiduciaires avec le même pouvoir que les autres fiduciaires. Cependant, il ne pourra pas être le seul fiduciaire⁴³.

³⁸ Les anciennes *Shop Angus* forment un complexe industriel de 4,7 hectares bâti entre 1902 et 1904 par le Canadien Pacifique dans le Vieux Rosemont, à Montréal.

³⁹ Voir Les trois différentes portées de l'action d'une FUS, page 39.

⁴⁰ Chapitre deuxième du titre sixième du livre quatrième du Code civil du Québec.

⁴¹ Titre septième du livre quatrième du Code civil du Québec.

⁴² Voir avis juridique émis par le cabinet Therrien Couture Joli-Cœur.

⁴³ Art. 1275 C.c.Q. : « Le constituant ou le bénéficiaire peut être fiduciaire, mais il doit agir conjointement avec un fiduciaire qui n'est ni constituant ni bénéficiaire. »

Prévoir une gouvernance transparente et démocratique

Les FUS étant encore une nouveauté, les bonnes pratiques de gouvernance restent à établir. Il convient de distinguer les règles de droit des pratiques que nous recommandons.

C'est l'acte de fiducie qui définit le cadre de gouvernance de la FUS. Il peut aussi bien prévoir une FUS avec un seul fiduciaire coopté (comme c'est le cas du journal *La Presse*) ou une FUS avec des principes de transparence et de démocratie plus développés. À notre avis, confier l'administration d'une FUS à un seul fiduciaire n'est pas avisé. Il sera toujours plus sûr de servir le bien commun avec un conseil formé au minimum de trois personnes. Imaginons un instant qu'un fiduciaire unique se trouve incapable subitement d'occuper ses fonctions ou qu'il utilise ses pouvoirs de façon malhonnête.



Règlement de régie interne

Généralement, on fixe les règles de gouvernance dans l'acte de constitution qui, rappelons-le, ne peut être modifié qu'avec l'accord d'un tribunal. Pour instaurer des pratiques plus démocratiques inspirées des valeurs de l'économie sociale, nous recommandons d'annexer un règlement de régie interne à l'acte de constitution.

Ce règlement évolutif pourrait inclure un ou plusieurs des points suivants (et bien plus) :

- le nombre de fiduciaires composant le conseil ;
- la durée de leur mandat ;
- le mode de nomination ou d'élection des fiduciaires ;
- la composition d'une assemblée dotée de droit de vote ou d'un *membership* ;
- le mode de remplacement d'une vacance ;
- les modalités d'une démission ;
- les modalités d'une exclusion.

Quant aux modalités de modifications aux règlements, par prudence, elles devraient s'inscrire dans l'acte.

Cette pratique présente l'avantage de pouvoir évoluer et être adaptée – comme les règlements d'un OBNL ou d'une coopérative –, sans que les fondements de la FUS, dont sa vocation, ne soient changés. Pour l'adopter, il est cependant primordial de l'enchâsser dans l'acte de constitution et d'en décrire la teneur, c'est-à-dire de déclarer son existence ainsi que la description des champs qui y sont régis.

Rapport annuel (reddition de compte)

Les lois sur l'administration du bien d'autrui qui régissent toutes les fiducies prévoient que des comptes soient rendus aux bénéficiaires au moins une fois l'an⁴⁴. Dans le cas d'une FUS où les bénéficiaires sont l'ensemble de la société, l'esprit de la loi justifie et appelle une reddition de compte qui peut prendre la forme d'un rapport annuel disponible pour le grand public. Nous recommandons également d'enchâsser cette obligation dans l'acte de constitution.

Contrôle et mécanismes de surveillance

La loi⁴⁵ accorde un pouvoir de surveillance de l'administration des fiducies au constituant et aux bénéficiaires. Le législateur est cependant avare de détails sur la manière dont ce pouvoir peut s'exercer. On peut présumer qu'un citoyen témoin de la mauvaise administration d'une FUS pourrait en saisir un tribunal.

Il est également prévu au Code civil du Québec que dès sa constitution une FUS sera soumise à la surveillance d'un organisme désigné par la loi. Cependant, aucun organisme n'a actuellement été nommé ou créé à cet effet. On peut supposer que le nombre de FUS n'est pas encore assez important. Si un organisme de surveillance est un jour désigné, toutes les FUS devront déclarer leur existence et permettre l'examen de leurs dossiers.

⁴⁴ Art. 1351 C.c.Q. : « L'administrateur rend un compte sommaire de sa gestion au bénéficiaire au moins une fois l'an. »

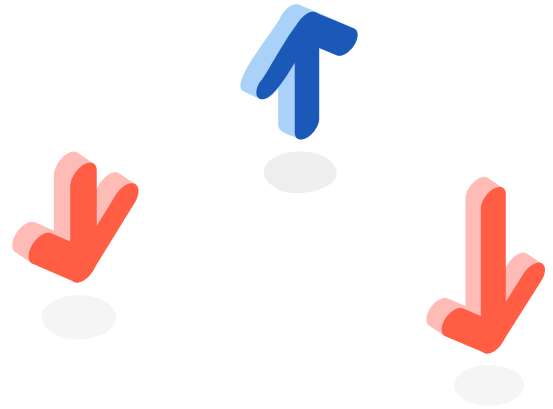
⁴⁵ Art. 1287 C.c.Q. : « L'administration de la fiducie est soumise à la surveillance du constituant ou de ses héritiers, s'il est décédé, et du bénéficiaire, même éventuel. En outre, dans les cas prévus par la loi, l'administration des fiducies d'utilité privée ou sociale est soumise, suivant leur objet et leur fin, à la surveillance des personnes et organismes désignés par la loi. »

Art. 1288 C.c.Q. : « Dès la constitution de la fiducie d'utilité privée ou sociale soumise à la surveillance d'une personne ou d'un organisme désigné par la loi, le fiduciaire doit déposer auprès de la personne ou de l'organisme une déclaration indiquant, notamment, la nature et l'objet de la fiducie, sa durée, ainsi que les nom et adresse du fiduciaire.

Il doit, à la demande de la personne ou de l'organisme, permettre l'examen des dossiers de la fiducie et fournir tout compte, rapport ou information qui lui est demandé. »

Fabriquer





Comment financer une FUS ?

Toutes les FUS ont besoin de financement. Peu importe la nature de leur vocation, des frais leur seront inévitablement associés, que ce soit pour l'entretien d'un immeuble, d'un terrain ou le paiement des taxes.

Bien que la loi stipule que la FUS « n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise⁴⁶ », les fiduciaires chargés de la pleine administration de son patrimoine peuvent le faire fructifier et doivent planifier des moyens de couvrir les dépenses.

Si cela ne va pas à l'encontre de la vocation, ils peuvent, pour ce faire :

- faire fructifier le patrimoine fiduciaire (en faire la location ou en récolter les fruits) et s'adonner à des activités qui leur permettent de réaliser des bénéfices ou exploiter une entreprise afin d'assurer des revenus qui serviront au maintien et à la vocation de la FUS ;
- créer un fonds de dotation ou de prévoyance ;
- investir dans ce fonds et affecter les bénéfices à l'entretien du patrimoine ou à toute autre activité qui servira la vocation ;
- prévoir qu'un pourcentage des revenus de la FUS soit affecté à un fonds de prévoyance [voir [page 40](#) l'exemple de la Fiducie du Domaine Saint-Bernard] ;
- obtenir le statut d'organisme de bienfaisance pour remettre des reçus pour fins d'impôt en échange de dons et se qualifier pour recevoir des dons de fondations privées ;
- contracter des emprunts hypothécaires en plaçant le patrimoine fiduciaire en garantie (doit être prévu dans l'acte constitutif) ;
- recevoir des dons et des subventions.

L'accès au crédit

Parce qu'elles sont encore méconnues des institutions financières et gouvernementales, les FUS peuvent rencontrer des difficultés à se faire financer. Par crainte ou par méconnaissance, certains prêteurs se montreront ainsi réticents à accorder un financement hypothécaire aux FUS bien que ce ne soit nullement prohibé et que cela permette parfois l'acquisition du patrimoine initial.

On croit à tort qu'une FUS ne peut placer son patrimoine en garantie d'un prêt hypothécaire ; cette croyance est sans doute attribuable au statut perpétuel de la majorité des FUS. Soulignons également que pour que les fiduciaires aient la possibilité de placer le patrimoine d'une FUS en garantie d'un prêt hypothécaire, l'inscription à l'acte constitutif est essentielle.

Un emprunt conventionnel sur la base d'un modèle de revenus est aussi possible. Bien que les montants soient souvent moins substantiels que ceux adossés à un actif immobilier, la signature d'un bail à moyen ou à long terme demeure une garantie de revenu convaincante.

Les obligations communautaires

Les obligations communautaires sont des titres de créance émis par un OBNL et qui peuvent être proposés à la communauté de soutien pour financer un projet. Elles ont des caractéristiques semblables à toute obligation (une valeur nominale, une échéance, une rémunération ou taux d'intérêt, etc.). Elles sont proposées sans intermédiaire. Jusqu'à présent, seuls des OBNL ont émis des obligations communautaires. Certaines FUS en devenir envisagent d'émettre de tels titres ; un récent avis juridique confirme qu'elles en ont la possibilité et qu'elles sont dispensées de produire un prospectus⁴⁷. Il peut s'agir d'un moyen utile pour financer un projet de FUS et impliquer sa communauté de soutien.

⁴⁶ Art. 1270 C.c.Q. : « La fiducie d'utilité sociale est celle qui est constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique. Elle n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise. »

⁴⁷ Conformément à l'article 2.38 du règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus.

Le statut d'organisme de bienfaisance

L'obtention de ce statut offre deux grands avantages : la possibilité de remettre des reçus à des fins fiscales et le privilège de ne pas être assujéti à l'impôt sur le revenu sur des gains éventuels.

Les reçus pour dons émis par les organismes de bienfaisance comportent des avantages pour différents types de donateurs.

- Les donateurs individuels peuvent tirer parti des reçus pour dons afin de réduire le montant de l'impôt sur le revenu.
- Les entreprises peuvent aussi bénéficier d'une réduction de leur revenu imposable en consentant à des dons.
- Les fondations et les organismes de bienfaisance peuvent, en règle générale, seulement consentir à des dons à l'intention d'autres organismes de bienfaisance qui s'en trouvent favorisés.
- Certains programmes gouvernementaux sont consacrés aux organismes de bienfaisance.
- Ce statut offre une certaine notoriété.

Cependant, les démarches pour l'obtention de ce statut nécessitent bien souvent les services d'un juriste. De plus, il faut compter un minimum de six mois de délai pour le traitement de la demande sans, bien sûr, avoir de garantie quant au résultat de la démarche.

Il est donc déconseillé de faire reposer son modèle d'affaires sur les avantages de ce statut. Du moins, il sera sage de prévoir ces démarches et de demander l'avis d'un professionnel au cours de la réflexion menant à la constitution d'une FUS.

Source de revenus

La réflexion sur le montage financier et les sources de revenus d'une FUS est capitale puisque sa création ne garantit en rien l'accès à un financement.

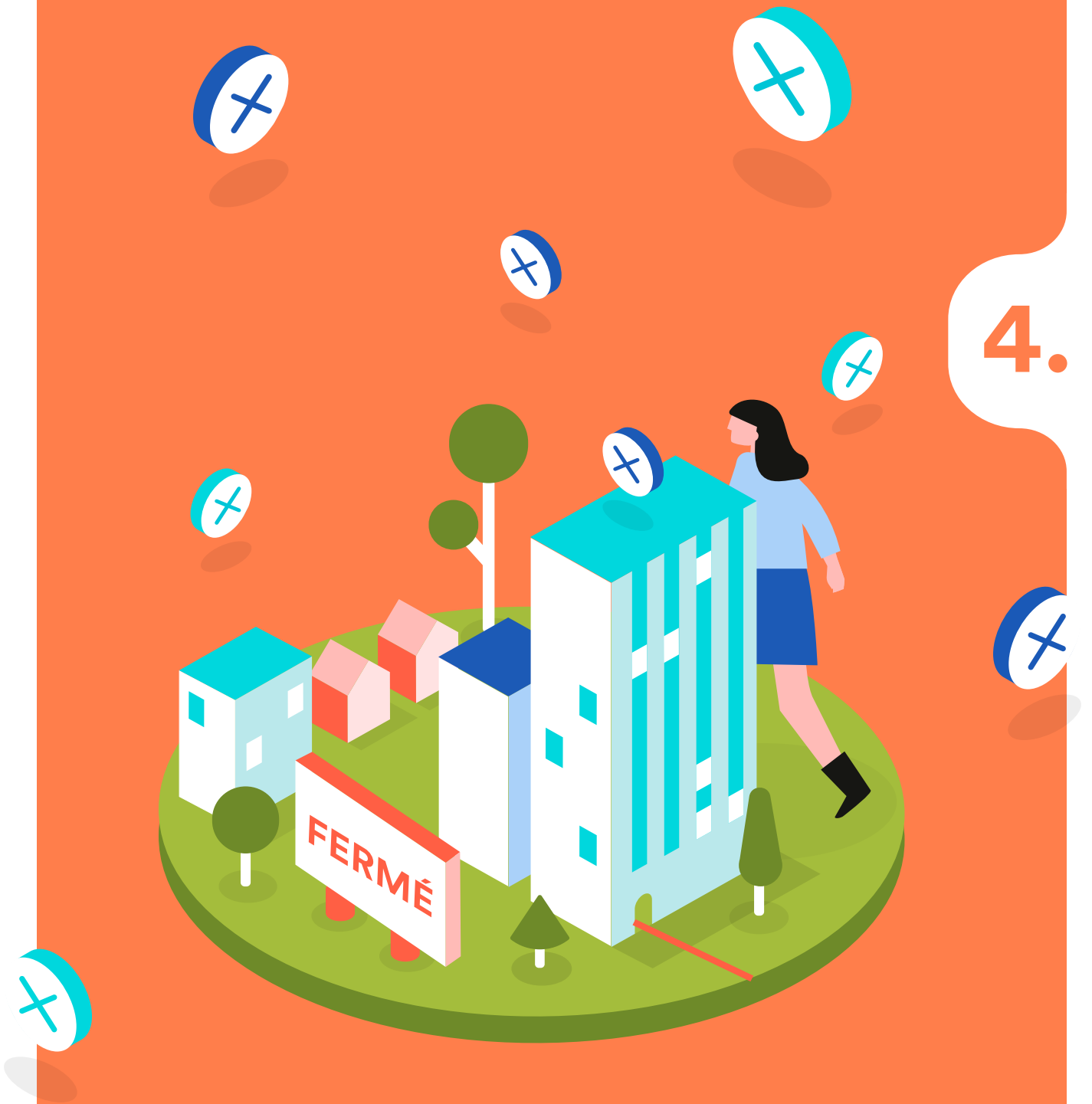
Il importe également de séparer le montage financier initial nécessaire à la création de la FUS (acquisition du patrimoine, restauration, amélioration locative) des mécanismes qui permettront ensuite d'assurer financièrement son existence et l'accomplissement et de sa vocation. Ce modèle sera différent en fonction de la nature du patrimoine, de la vocation et de nombreux autres facteurs. Pour s'assurer de revenus, une FUS peut entre autres :

- louer des actifs ;
- récolter les fruits de ses actifs ;
- exploiter une entreprise ;
- souscrire à des dons et obtenir des subventions ;
- effectuer des activités de levée de fonds régulières ;
- établir un *membership* ;
- obtenir des commanditaires.



Fabriquer

4.



Comment une FUS peut-elle prendre fin ?

La FUS a la particularité de pouvoir être perpétuelle. Sa durée correspond alors à la vie du bien auquel elle est associée. Elle dure aussi longtemps que le bien existe et que l'affectation est réalisable. Cette particularité est l'un des atouts de la FUS.

Il est également possible d'associer la FUS à un terme. Il faudra alors l'inscrire à l'acte constitutif et prévoir les modalités de fin. Par exemple, une municipalité pourrait créer une FUS pour dédier un immeuble à une vocation précise, pour une durée déterminée, et prévoir de le récupérer après un certain temps.

Une FUS peut prendre fin⁴⁸ suite à :

- **la renonciation de tous les bénéficiaires**, ce qui apparaît impossible dans le cas d'une FUS dont les bénéficiaires sont un très large groupe ou l'ensemble de la société ;
- **l'arrivée de la FUS à son terme**, si elle n'est pas perpétuelle ;
- **l'atteinte du but de la fiducie**, même si cela peut être difficile à concevoir pour les FUS qui ont une vocation sociale, ce n'est pas impossible. Par exemple, si une FUS est constituée pour protéger l'aire de reproduction d'une espèce menacée et que cette espèce retrouve sa vigueur ou devient envahissante, le but serait atteint et la FUS dissoute ;
- **la faillite de la FUS ;**
- **la destruction irrémédiable du patrimoine ;**
- **toute autre forme d'impossibilité de réaliser l'affectation pour laquelle la FUS a été constituée.**

Un tribunal pourrait aussi décider d'intervenir autrement face à une FUS qui ne répond plus à son affectation première. L'article 1294⁴⁹ du Code civil donne le droit à la cour de lui substituer un but qui se rapproche du but original dans le cas où l'affectation première soit rendue impossible.

⁴⁸ Art. 1296. C.c.Q. : « La fiducie prend fin par la renonciation ou la caducité du droit de tous les bénéficiaires, tant du capital que des fruits et revenus. Elle prend fin aussi par l'arrivée du terme ou l'avènement de la condition, par le fait que le but de la fiducie a été atteint ou par l'impossibilité, constatée par le tribunal, de l'atteindre. »

⁴⁹ Art. 1294. C.c.Q. : « Lorsqu'une fiducie a cessé de répondre à la volonté première du constituant, notamment par suite de circonstances inconnues de lui ou imprévisibles qui rendent impossible ou trop onéreuse la poursuite du but de la fiducie, le tribunal peut, à la demande d'un intéressé, mettre fin à la fiducie ; il peut aussi, dans le cas d'une fiducie d'utilité sociale, lui substituer un but qui se rapproche le plus possible du but original. Si la fiducie répond toujours à la volonté du constituant, mais que de nouvelles mesures permettraient de mieux respecter sa volonté ou favoriseraient l'accomplissement de la fiducie, le tribunal peut modifier les dispositions de l'acte constitutif. »

Testez vos connaissances



Vous pensez avoir retenu l'essentiel? Faites le point en 15 questions !

1. La FUS est une forme d'OBNL.

- A. Vrai
- B. Faux

B. Faux. La FUS est un patrimoine d'affection, une forme de propriété à laquelle on scelle une vocation sociale.

2. La FUS est une exception juridique, parce que _____.

- A. c'est un bien sans propriétaire
- B. c'est un nouveau droit sans titulaire
- C. toutes ces réponses
- C. Toutes ces réponses.*

3. La FUS est administrée par _____.

- A. un conseil d'administration
- B. un conseil des fiduciaires
- C. un robot
- B. Un conseil des fiduciaires.*

4. La durée d'une FUS est _____.

- A. toujours temporaire
- B. toujours perpétuelle
- C. perpétuelle ou à terme
- D. variable selon la saison de sa création
- C. Perpétuelle ou à terme, selon ce qui est prévu à l'acte constitutif.*

5. Un fiduciaire de la FUS est toujours _____.

- A. un représentant des bénéficiaires
- B. une personne morale
- C. une personne physique
- D. un membre de l'Opus Dei
- C. Une personne physique. Les fiduciaires ne peuvent être des personnes morales.*

6. Les FUS foncières les plus courantes au Québec ont une vocation de préservation _____.

- A. du patrimoine historique
- B. écologique
- C. du nucléaire

B. Écologique, bien que cette affectation n'est pas spécifiquement prévue dans la loi :

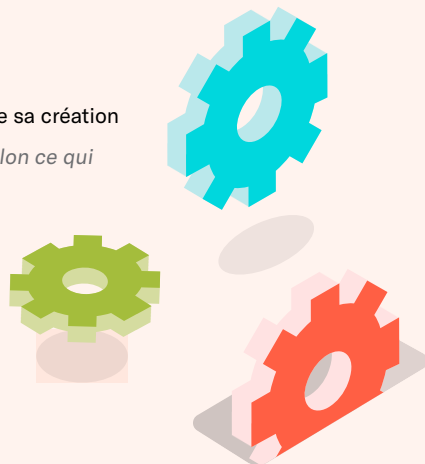
Art. 1270 C.c.Q. : « La fiducie d'utilité sociale est celle qui est constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique.

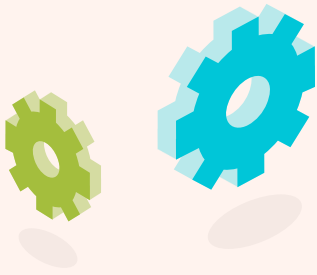
Elle n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise. »

7. Les bénéficiaires des FUS sont toujours nommément définis.

- A. Vrai
- B. Faux

B. Faux. Dans le cas des FUS, les bénéficiaires sont toujours un groupe très large ou même l'ensemble de la population. Pour les fiducies, si les bénéficiaires sont nommément définis, il s'agit d'une fiducie personnelle. Une FUS peut même ne pas désigner de bénéficiaire et avoir une cause de bien commun.





8. Une FUS est toujours constituée à partir d'un don.

- A. Vrai
- B. Faux
- B. Faux.*

9. Une FUS peut-être créée par _____.

- A. un testament
- B. un contrat
- C. la loi
- D. un jugement
- E. toutes ces possibilités
- E. Toutes ces possibilités.*

10. La FUS est un modèle d'affaires.

- A. Vrai
- B. Faux

B. Faux. La FUS est une forme juridique. La choisir ne garantit en rien des revenus et son modèle d'affaires doit être pensé à part.

11. Le patrimoine foncier cédé à une FUS n'est soumis à aucun cadre réglementaire.

- A. Vrai
- B. Faux

B. Faux. La FUS ne bénéficie d'aucun statut particulier. Elle est soumise aux mêmes lois ou règlements que n'importe quelle propriété.

12. La FUS permet d'agir directement sur deux aspects néfastes du droit de propriété. Lesquels ?

- A. Le fructus et l'abusus
- B. Les taxes et la réglementation
- C. L'abusus et la spéculation

C. L'abusus et la spéculation. L'abusus est la possibilité pour un propriétaire de disposer de son bien comme bon lui semble, ce droit ne s'applique pas aux FUS puisqu'elles sont soumises à une vocation, et non à la volonté d'un propriétaire. La spéculation est aussi freinée par les contraintes à la revente d'autant plus si la FUS est perpétuelle.

13. La FUS peut obtenir le statut d'organisme de bienfaisance.

- A. Vrai
- B. Faux
- A. Vrai.*

14. La FUS peut faire faillite.

- A. Vrai
- B. Faux

A. Vrai. La FUS est soumise aux mêmes lois et réalités que les autres formes de propriétés et peut donc être saisie pour non-paiement de dette.

15. Une FUS ne peut hypothéquer son patrimoine foncier.

- A. Vrai
- B. Faux

B. Faux. Pour ce faire, on doit inscrire cette possibilité dans l'acte de constitution.

Rêver



En résumé

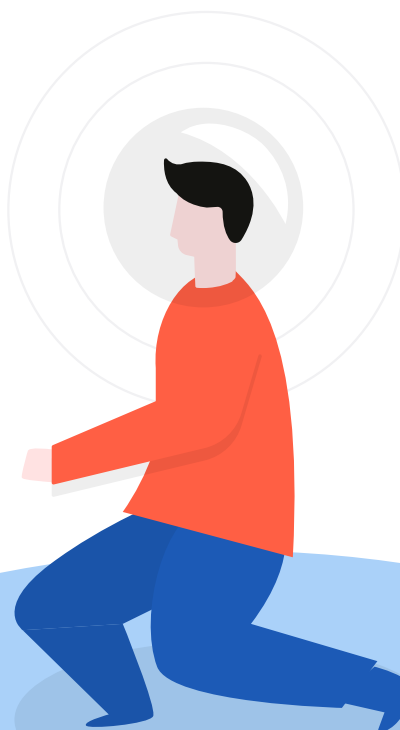
Débusquer des FUS, en comprendre les assises légales et en saisir les rouages, les comparer entre elles, les confronter aux enjeux fonciers et à d'autres formes juridiques, imaginer ce qu'elles pourront devenir : les trois ans nécessaires à la réalisation de ce premier guide ont permis d'entrevoir une portée bien plus grande que ce que nous avions envisagé de prime abord.

La FUS est une innovation juridique qui n'en est qu'à ses balbutiements. De toutes ses capacités, la plus surprenante est celle de nous ouvrir à une autre conception de la propriété, à un nouveau rapport aux biens et à l'environnement, à un monde où il n'est nul besoin de posséder un bien pour en assurer la pérennité.

Révolutionnaire, la FUS s'oppose à la pression des marchés et à la spéculation ; elle répond aux dérives de l'exploitation des ressources par la force de son affectation et son caractère perpétuel. Elle permet – pour servir sa conservation – d'inverser la relation utilitaire entre un immeuble et sa fonction. Elle rend possible la protection

des écosystèmes et leur permet d'exister pour eux-mêmes. Elle nous offre de nouveaux moyens pour penser la décroissance et amorcer la transition sociale et écologique.

Les prodigieuses capacités de la FUS naissent de notre volonté et de nos idéaux. Ce guide est dédié aux personnes qui ont la volonté d'agir pour préserver la beauté du patrimoine ou la biodiversité, pour développer une agriculture biologique de proximité, pour que chacun trouve sa place, pour plus de logements sociaux ou pour améliorer nos milieux de vie. En souhaitant que la connaissance et la maîtrise de ce nouvel outil servent la volonté et les idéaux de tous les porteurs de changements sociaux.



Lexique

Acte constitutif ou acte de fiducie

« Document qui crée une fiducie. Les personnes chargées de la gestion des biens de la fiducie – les fiduciaires – doivent respecter les dispositions de l'acte de fiducie et les fins pour lesquelles elle a été créée. » *Educaloi*

Acte notarié

« Acte authentique reçu ou attesté par un notaire compétent, selon les formalités requises par la loi. » *Juribistro*

Aliénation

« Transmission qu'un propriétaire fait à autrui d'un bien ou d'un droit qui lui appartient.

Remarque: L'aliénation peut être à titre gratuit (donation, legs) ou à titre onéreux (vente, cession). Elle peut aussi être volontaire ou forcée. » *Juribistro*

Les fiducies d'utilité sociale perpétuelles sont considérées comme inaliénables, car le patrimoine dont elles sont propriétaires ne peut être transmis.

Constituant

« En matière de fiducie, personne qui transfère des biens de son patrimoine à une autre personne pour une fin particulière, conformément à l'acte constitutif qui représente sa volonté. » *Juribistro*

Emphytéose

« L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

L'emphytéose s'établit par contrat ou par testament. » Art. 1195. C.c.Q

Les baux emphytéotiques sont d'une durée d'au moins dix ans et au plus de 100 ans. Le bail emphytéotique est considéré comme de la quasi-propriété puisqu'il permet une utilisation pleine et entière de la propriété. C'est un outil juridique fréquemment utilisé par les municipalités pour loger des groupes culturels ou communautaires.

⁵⁰ <http://sourceosbl.ca/gestion-dun-organisme/info-imp%C3%B4ts/starting-organization>

Fiduciaire

« Personne chargée de gérer les biens d'une fiducie selon les dispositions de l'acte de fiducie et les fins pour lesquelles elle a été créée. » *Educaloi*

« Le fiduciaire a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis à son nom; il exerce tous les droits afférents au patrimoine et peut prendre toute mesure propre à en assurer l'affectation.

Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration. » Art 1278 C.c.Q.

Fondation

« Un type d'organisme caritatif qui existe principalement pour distribuer des fonds à des donataires reconnus. Les fondations canadiennes peuvent accorder des subventions (ou des dons) à d'autres organismes de bienfaisance, peuvent exister pour être un organe de financement pour un autre organisme de bienfaisance (tel qu'une fondation hospitalière) ou peuvent mener leurs propres activités de bienfaisance. » *Source OSBL*⁵⁰

Intérêt général

« Ce qui est convenable ou acceptable pour l'ensemble des citoyens, ce qui est important pour une collectivité. » *Juribistro*

Pour les fiducies d'utilité sociale, le Code civil précise:

« La fiducie d'utilité sociale est celle qui est constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique.

Elle n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise. » Art. 1270 C.c.Q.

Patrimoine d'affectation

« Ensemble des biens qui sont affectés à une fin déterminée ou soumis à un régime particulier.

Exemple: Les biens affectés à une fondation ou à une fiducie constituent des patrimoines d'affectation.

Remarque: Selon l'art. 2 du *Code civil du Québec*, le patrimoine d'une personne peut faire l'objet d'une affectation dans la mesure prévue par la loi. Dans le cas d'une fondation ou d'une fiducie, le patrimoine affecté est autonome et distinct de celui de chacune des personnes impliquées. » *Juribistro*

Perpétuité

« Le droit de propriété ne connaît pas de limite de temps. Sa durée correspond de façon étroite à la vie du bien; il dure tant et aussi longtemps que le bien existe. » *Lafond 2007, cité dans Genest 2018*

Personnalité juridique

« Aptitude à être sujet de droit, c'est-à-dire titulaire de droits et débiteur d'obligations. » *Juribistro*

Propriété

« La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. » *C.c.Q. Art 947*

Démembrement de la propriété

« Action de transférer à une autre personne que le propriétaire certains droits normalement rattachés à la propriété. » *Juribistro*

Exemple : Protec-Terre démembre le droit de propriété ; le tréfonds est la propriété de la fiducie, alors que les bâtiments et les cultures sont la propriété de l'agriculteur.

Propriété du foncier

« Qui possède un bien-fonds. Le bien-fonds est immeuble par nature, un terrain avec ou sans bâtiments. » *Juribistro*

Propriété du tréfonds

« Portion du sol située sous le sol apparaissant en surface et qui peut faire l'objet d'un droit de propriété. » *Juribistro*

Propriété superficière

« Propriété des constructions, ouvrages ou plantations situés sur un terrain dont le sol appartient à une autre personne, appelée tréfoncier. » *Juribistro*

Règlement de régie interne

Règlement qui peut s'ajouter à l'acte de fiducie et qui vise à encadrer le fonctionnement du conseil des fiduciaires. Il peut s'avérer très utile pour prévoir des mécanismes de succession des fiduciaires.

Servitude

« La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. » *C.c.Q. Art. 1177*

Spéculation immobilière

La spéculation immobilière est un échange marchand motivé par l'augmentation attendue de sa valeur. Elle est le plus souvent présentée comme abusivement profitable. Elle augmente la valeur marchande d'un bien par rapport à sa valeur d'usage en se basant sur des facteurs extérieurs au bien lui-même (mode, voisinage, pression des marchés, etc.).

Sujet de droit

« Personne physique ou morale considérée comme titulaire d'un droit (sujet actif) ou débitrice d'une obligation (sujet passif). » *Juribistro*

Valeur

« Caractère mesurable en argent d'un bien susceptible d'être vendu ou échangé. » *Juribistro*

Valeur d'usage

Tout objet que l'on utilise a par définition une valeur d'usage qu'il soit une marchandise ou non. C'est l'utilisation qui confère la valeur, mais celle-ci trouve sa reconnaissance par l'intérêt qu'on lui porte, et donc à l'intérieur d'un marché. Autrement dit, « La valeur d'usage n'a de valeur que pour l'usage et ne se réalise que dans le procès de la consommation⁵¹. »

Valeur marchande ou valeur d'échange

Tout objet ayant un usage et étant échangeable possède une valeur marchande. Que ce soit par le troc ou à l'intérieur de la société marchande actuelle, la possibilité d'échange confère à l'objet une valeur. Cette valeur est relative à un autre bien (troc) ou à un prix dans une société qui utilise la monnaie. La valeur d'un bien est déterminée par la quantité de travail nécessaire à sa production, à son usage et à la demande sur les marchés.

Juste valeur marchande

La notion de juste valeur marchande n'est pas définie dans les lois fiscales. Toutefois, les tribunaux l'ont décrite de la façon suivante : « Le prix le plus élevé qu'il serait raisonnable d'attendre d'un bien vendu par son propriétaire suivant la méthode habituellement applicable pour un tel bien dans le cours normal des affaires d'un marché non soumis à des pressions exagérées et composées d'acheteurs et de vendeurs consentants indépendants les uns des autres et contractant sans contraintes. » (décision Henderson 1973CTC636)

L'Agence du revenu du Canada donne une définition similaire dans la circulaire d'information IC-89-3.

Ainsi, le sens de cette expression réfère à son sens commun, soit le prix véritable d'un bien dans un marché libre et ouvert⁵².

⁵¹ Marx, K. (1859). *Le Capital* (livre 1).

⁵² www.fiscalistes.com/Bibliotheque/concepts/jvm.html

Bibliographie juridique

Gouvernement du Québec. (1991). *Code civil du Québec CCQ-1991*.
<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/CCQ-1991>
Fiducie, articles 1260 à 1298.
Administration du bien d'autrui, articles 1299 à 1370.

Barette, A. J. (2007). La fiducie d'utilité sociale : réflexions sur un thème méconnu. Service de la formation continue du Barreau du Québec. *Fiducies personnelles et successions*, vol. 269. Éditions Yvon Blais.

Beaulne, J. (2005). *Droit des fiducies* (2^e éd.).
La Collection Bleue, Wilson & Lafleur.

Beaulne, J. (2015). *Droit des fiducies* (3^e éd.).
La Collection Bleue, Wilson & Lafleur.

Cantin Cumyn, M. (2002). *La fiducie, un nouveau sujet de droit?* La Collection Bleue, Wilson et Lafleur.

Cantin Cumyn, M. (2002). *L'administration des biens d'autrui dans le Code civil du Québec*. Communication présentée à Barcelone à la II Jornada Intenacional sobre el Dret Patrimonial i la Codificacio a Catalunya.

David, R. (2016). *Les grands systèmes de droit contemporain* (12^e éd.). Dalloz.

Denoncourt, A., Gaudreault, M., Morasse, S. et Ruest, M. (2018). *La conservation volontaire : vous pouvez faire la différence – Principales options de conservation légales pour les propriétaires de terrain*. Gouvernement du Québec. www.environnement.gouv.qc.ca/biodiversite/privé/brochure-conservation-volontaire.pdf

Gidrol-Mistral, G. (2017). L'environnement à l'épreuve du droit des biens. *McGill Law Journal*, 62(3), 687-737. doi:10.7202/1042772ar

Girard, J.-F. *La fiducie d'utilité sociale appliquée à la conservation de caractéristiques patrimoniales par l'intendance privée*.
<http://protec-terre.org/Documents/Fiducie%20sociale%20Jfgirard.pdf>

Grenon, A. (2006). La fiducie canadienne issue de la common law : le droit comparé peut-il favoriser son évolution? 40^e anniversaire de la revue de droit d'Ottawa.
<https://rdo-olr.org/fr/2006/la-fiducie-canadienne-issue-de-la-common-law-le-droit-compare-peut-il-favoriser-son-evolution/>

Lacombe, M.-A. (2013). Étude comparative : fiducie vs trusts. *Articles Lacombe Avocats*.
<http://lacombeavocats.ca/etude-comparative-fiducies-vs-trusts/>

Popovici, A. (2012). *Le patrimoine d'affectation : nature, culture, rupture*. Faculté de droit de l'Université Laval.

Études et articles sur les fiducies d'utilité sociale

Darou, J., Côté, C. et Fontan, J.-M. (2014). Recension exploratoire d'écrits sur les fiducies foncières, les biens communs et le droit communal. Collection Études théoriques, *Les Cahiers du CRISES*.
https://crises.uqam.ca/wp-content/uploads/2018/10/CRISES_ET1404.pdf

Emmeus Davis, J. (2014). *Manuel d'antispéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires* (p. 19-44). Écosociété.

Gauthier, N. et Xiao, J. (2012). *Le développement des fiducies foncières agricoles au Québec (Mémoire de recherche)*. Centre d'innovation sociale en agriculture.

Genest, B. (2018). *Limiter la spéculation immobilière et favoriser l'accès abordable à la propriété en contexte d'innovation sociale québécoise. Identifier et implanter les bons outils juridiques et managériaux*. HEC Montréal.

Fiscalistes.com | *Le site des entrepreneurs du Québec – Juste valeur marchande*.
www.fiscalistes.com/Bibliotheque/concepts/jvm.html

Programme des dons écologiques – Dons de terres à des organismes de bienfaisance ou à des gouvernements.
Gouvernement du Canada.
www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/financement-environnement/programme-dons-ecologiques.html

Création d'un organisme. Imagine Canada – source OSBL
<http://sourceosbl.ca/gestion-dun-organisme/info-impôts/starting-organization>

Vega Cardenas, Y., Parra, N. et Turp, D. (2018). Faire du fleuve Saint-Laurent un sujet de droit. *Le Devoir*.
www.ledevoir.com/opinion/idees/526919/faire-du-saint-laurent-un-sujet-de-droit

Sujets connexes

Attard, J.-P. (2013). Un logement foncièrement solidaire : le modèle des community land trusts. *Mouvements*, 2013/2 (n° 74), p. 143-153. DOI : 10.3917/mouv.074.0143.
www.cairn.info/revue-mouvements-2013-2-page-143.htm

Deschênes, J. (2018). *L'articulation des politiques publiques autour des fiducies foncières communautaires : le cas de Burlington et Boston* (travail dirigé présenté à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du grade de maître en urbanisme).

Mao, B. (2016). Le siècle des communs. *Usbek&Rica*.
<https://usbeketrica.com/article/le-siecle-des-communs>

Marx, K. (1859). *Le Capital* (livre 1).

Montminy, P. (2009). *Deuxième vie*.

Morin, F. (2013). Les droits de la Terre-Mère et le bien vivre, ou les apports des peuples autochtones face à la détérioration de la planète. *Revue du MAUSS* (42), 321-338.
www.cairn.info/revue-du-mauss-2013-2-page-321.htm

Organisations étudiées

Protec-Terre : www.protec-terre.org/accueil

Fiducie du Domaine Saint-Bernard :
<https://domainesaintbernard.org/plan-strategique-et-fiducie>

Fiducie de conservation des écosystèmes de Lanaudière :
<https://fcclanaudiere.ca/>

Fiducie du patrimoine culturel des Augustines :
www.augustines.ca/fr

Fiducie foncière du mont Pinacle : www.montpinacle.ca/

Fiducie du Chantier de l'économie sociale :
<http://fiducieduchantier.qc.ca/>

Fiducie foncière Angus : www.technopoleangus.com/

Avis juridiques

Dans le cadre de ses travaux sur les FUS et sur les obligations communautaires, le TIESS a fait produire deux avis juridiques qui confirment certaines possibilités pour les FUS.

Le premier avis a été produit dans le cadre des ateliers de coconstruction de modèles de FUS avec différents services de la Ville de Montréal afin de répondre à des questions auxquelles plusieurs municipalités pourraient être confrontées. Les municipalités risquent de faire partie des premières instigatrices de projets de FUS dans les prochaines années ; nous avons donc jugé bon de répondre à ces deux questions.

- Est-ce qu'une municipalité peut être constituante d'une FUS ?
- Si oui, est-ce qu'une municipalité, à titre de constituante, peut désigner des représentants pour siéger en son nom sur un conseil de fiduciaires ?

En somme, l'avis confirme que les municipalités ont le pouvoir de constituer des FUS, qu'elles peuvent leur céder des biens (dans les limites du cadre réglementaire qui régit l'aide de financement et les ententes de gré à gré) et qu'en tant que personnes morales, elles ne peuvent siéger à titre de fiduciaires. D'autres formes de représentations sont possibles par des personnes physiques, par exemple un siège réservé d'office à un élu.

Consulter l'avis

Un second avis émis en février 2021 par le cabinet Therrien Couture Joli-Cœur confirme la possibilité pour les FUS d'émettre des obligations en étant dispensées de produire un prospectus et de s'inscrire comme courtier en vertu de l'article 2.38 du règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus.

L'Article 2.38 du règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus précise : « L'obligation de prospectus ne s'applique pas au placement, par un émetteur dont l'objet se rattache exclusivement à l'éducation, à la bienfaisance, au secours mutuel, à la charité, à la religion ou aux loisirs et qui est à but non lucratif, de titres émis par lui, pour autant que soient réunies les conditions suivantes :

- a) aucune partie du bénéfice net ne profite à un porteur de l'émetteur ;
- b) aucune commission ou autre rémunération n'est versée pour le placement des titres. »

Son objet (son affectation dans le cas d'une FUS) doit cependant se rattacher à ceux énumérés ci-dessus.

Limite de responsabilité

Le TIESS, ses employés et ses administrateurs et administratrices ne peuvent être tenus responsables d'un dommage présenté comme résultant de l'utilisation du guide dans le cadre d'une participation ou du démarrage d'un projet de fiducie d'utilité sociale (FUS).

Les informations contenues dans ce guide sont fournies par le TIESS à titre indicatif seulement et ne visent pas à conseiller le public quant à ses droits et obligations légales. Elles reposent notamment sur des lois et des règlements qui peuvent être différents au moment de la consultation, voire inapplicables ou non conformes à la situation du lecteur. Ainsi, rien dans *Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes* ne peut être interprété comme une opinion professionnelle ou une réponse à une situation particulière.

Ces informations ne peuvent remplacer la consultation d'un professionnel, avocat, fiscaliste, comptable agréé ou autre. Une telle consultation est recommandée à toute personne ou organisme qui souhaite s'engager dans un processus visant la constitution d'une fiducie d'utilité sociale.

À lire sur ce sujet

Synthèse de connaissances sur les FUS

Nos autres guides

Financement participatif

Obligations communautaires

Franchise sociale

Changement d'échelle

Et toutes les autres publications disponibles sur tiess.ca/publications

tiess.ca

Québec 

Montréal 



CAISSE.
D'ÉCONOMIE.
SOLIDAIRE.