



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

Loi sur la fiscalité municipale annotée



Denis Michaud et Sylvie Piérard

Note aux lecteurs

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

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

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

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

Version du 30 septembre 2020

EXEMPTION DÉCOULANT D'UNE RECONNAISSANCE ACCORDÉE PAR LA COMMISSION MUNICIPALE

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

INTRODUCTION	1
<i>Économie générale de la Loi sur la fiscalité municipale et compétence de la Commission municipale du Québec</i>	1
Jurisprudence.....	2
1. Objet et interprétation de la LFM.....	2
2. Rôle de la Commission municipale.....	3
3. Révision judiciaire des décisions de la Commission municipale	4
3.1 Crainte de partialité.....	4
3.2 Décisions contradictoires	4
3.3 Évaluation de la preuve	5
3.4 Enregistrement des audiences	6
3.5 Devoir d'apporter un secours équitable et impartial à une partie	7
ÉTUDE PAR ARTICLE : 243.1 à 243.25 LFM.....	8
I. NATURE, CONTENU ET OBJET DE LA RECONNAISSANCE	8
ARTICLE 243.1 : Reconnaissance par la Commission, Révocation ou confirmation	8
Commentaires.....	8
Jurisprudence.....	8
ARTICLE 243.2 : Contenu – Utilisateur – Partie d'une unité	9
Commentaires.....	10
Jurisprudence.....	11
1. Notions de propriétaire, locataire et occupant.....	11
2. Application de l'article 2 : partition de l'immeuble.....	12
ARTICLE 243.3 : Propriétaire – Locataire ou occupant.....	18

Commentaires.....	18
Jurisprudence.....	20
ARTICLE 243.4 : Payeur de la taxe d'affaires – Reconnaissance réputée	21
Commentaires.....	21
Jurisprudence.....	22
II. CONDITIONS D'OBTENTION DE LA RECONNAISSANCE	23
ARTICLE 243.5 : Demandeur – Refus – Changement de situation	23
Commentaires.....	23
Jurisprudence.....	23
ARTICLE 243.6 : Personne morale à but non lucratif	25
Commentaires.....	25
Jurisprudence.....	27
1. Alter ego.....	27
2. Coopératives.....	29
3. Loi sur les Indiens	30
ARTICLE 243.6.1 : Restriction.....	30
Commentaires.....	30
ARTICLE 243.7 : Utilisation de l'immeuble – Hébergement ou entreposage	31
Commentaires.....	31
Jurisprudence.....	31
1. Activité effectivement exercée	31
2. Hébergement	32
3. Entreposage.....	41
ARTICLE 243.8 : Conditions de la reconnaissance – Activités admissibles	41
Le premier alinéa de 243.8.....	42
Commentaires.....	42
Jurisprudence.....	42
1. Activité à but non lucratif.....	42
2. Utilisation principale de l'immeuble	45

Le deuxième alinéa de 243.8	50
Commentaires.....	50
Jurisprudence.....	51
1. Activités administratives	51
Le paragraphe 1° du deuxième alinéa de 243.8	53
Commentaires.....	53
Jurisprudence.....	53
1. Création d'une œuvre dans le domaine de l'art	53
2. Exposition d'une œuvre dans le domaine de l'art.....	57
3. Présentation d'une œuvre dans le domaine de l'art	57
4. Offert sans conditions préférentielles au public	58
Le paragraphe 2° du deuxième alinéa de 243.8	60
Commentaires.....	60
Jurisprudence.....	61
1. Activité d'ordre informatif ou pédagogique.....	61
2. Destinée à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés.....	72
3. Tout autre domaine propre aux loisirs.....	82
4. Offert sans conditions préférentielles au public	83
Le paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de 243.8	83
Commentaires.....	83
Jurisprudence.....	83
Le paragraphe 3° du deuxième alinéa de 243.8	84
Commentaires.....	84
Jurisprudence.....	85
1. Le sous-paragraphe a	85
2. Le sous-paragraphe b	88
3. Le sous-paragraphe c	89
4. Le sous-paragraphe d	95
Activités non admissibles en vertu de 243.8.....	98
Commentaires.....	98

Jurisprudence.....	98
Application de 243.8 : cas particuliers	102
Commentaires.....	102
Jurisprudence.....	102
1. Légion royale RECONNAISSANCE ACCORDÉE	102
2. Légion royale RECONNAISSANCE REJETÉE.....	103
3. Club nautique RECONNAISSANCE ACCORDÉE.....	103
4. Club nautique RECONNAISSANCE REJETÉE	103
5. Environnement RECONNAISSANCE ACCORDÉE.....	103
6. Environnement RECONNAISSANCE REJETÉE.....	104
7. Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE ACCORDÉE	104
8. Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE REJETÉE	105
9. CPE RECONNAISSANCE ACCORDÉE	106
10. CPE RECONNAISSANCE REJETÉE	106
11. Aréna RECONNAISSANCE ACCORDÉE	106
12. Aréna RECONNAISSANCE REJETÉE.....	107
13. Activités radiophoniques RECONNAISSANCE ACCORDÉE	107
14. Activités radiophoniques RECONNAISSANCE REJETÉE	107
15. Journal RECONNAISSANCE ACCORDÉE.....	107
16. Journal RECONNAISSANCE REJETÉE.....	108
ARTICLE 243.9 : Revenus ou exercice par un mandataire – Prix exigé.....	108
Commentaires.....	108
Jurisprudence.....	109
ARTICLE 243.10 : Domaine de l’art.....	111
Commentaires.....	111
Jurisprudence.....	112
ARTICLE 243.10.1 : Disposition applicable.....	113
Commentaires.....	113
ARTICLE 243.11 : Cause principale et immédiate de l’activité - Intermédiaires	113
Commentaires.....	113
Jurisprudence.....	114

III.	PÉRIODE D'EFFET DE LA RECONNAISSANCE	117
	ARTICLE 243.12 : Entrée en vigueur de la reconnaissance - Année de la réception de la demande – Prise d’effet de la modification	117
	Commentaires.....	117
	Jurisprudence.....	118
	ARTICLE 243.13 : Fin de la reconnaissance	124
	Commentaires.....	124
	ARTICLE 243.14 : Personne visée par la référence	124
	Commentaires.....	124
IV.	CADUCITÉ DE PLEIN DROIT DE LA RECONNAISSANCE	125
	ARTICLE 243.15 : Reconnaissance caduque de plein droit.....	125
	Commentaires.....	125
	ARTICLE 243.16 : Prise d’effet – Modification du rôle.....	125
	Commentaires.....	126
V.	RÉVOCATION DE LA RECONNAISSANCE	127
	ARTICLE 243.17 : Révocation – Révocation d’office ou sur demande.....	127
	Commentaires.....	127
	Jurisprudence.....	127
	ARTICLE 243.18 : Prise d’effet – Année de la demande ou de la décision	127
	Commentaires.....	127
VI.	CONFIRMATION OU CADUCITÉ DE LA RECONNAISSANCE PRONONCÉE À L'OCCASION D'UNE RÉVISION PÉRIODIQUE	128
	ARTICLE 243.19 : Révision périodique.....	128
	Commentaires.....	128
	Jurisprudence.....	128
	ARTICLE 243.20 : Avis donné par la Commission – Contenu –Copie à la municipalité.....	130

Commentaires.....	130
Jurisprudence.....	130
ARTICLE 243.21 : Audition	131
Commentaires.....	131
ARTICLE 243.22 : Confirmation ou caducité – Date d’obtention de la reconnaissance confirmée	131
Commentaires.....	131
Jurisprudence.....	131
VII. PROCÉDURE	132
ARTICLE 243.23 : Avis à la municipalité – Révocation d’office ou confirmation	132
Commentaires.....	132
Jurisprudence.....	132
ARTICLE 243.24 : Opinion de la municipalité – Défaut	132
Commentaires.....	133
ARTICLE 243.25 : Production des états financiers – Révocation ou révision périodique	133
Commentaires.....	133
TABLE DES ABRÉVIATIONS.....	134

INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jurisprudence

1. Objet et interprétation de la LFM

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

municipale font figure d'exceptions puisqu'elles permettent à un contribuable d'être soustrait à cet effort collectif, dans la mesure où sont satisfaites les conditions de la LFM.

L'objet des articles 243.1 et suivants est de confier de façon exclusive à la Commission le soin de trancher une catégorie particulière de litiges.

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

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

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

L'intention du législateur est d'accorder une reconnaissance à un organisme qui remplit les conditions de la LFM et ainsi lui accorder une certaine latitude financière. En conséquence, la loi ne doit pas recevoir une interprétation restrictive.

Complexe sportif intérieur de Granby et Ville de Granby, 2020 CanLII 32102 (QC CMNQ).

2. Rôle de la Commission municipale

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

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

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

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

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

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

Si la Commission étend à une partie de l'immeuble la reconnaissance qui lui est demandée, et ce, alors que l'organisme n'en fait pas la demande, elle excède sa juridiction.

Ville de Brownsburg-Chatham c. Commission municipale du Québec, 2019 QCCS 4887.

3. Révision judiciaire des décisions de la Commission municipale

3.1 Crainte de partialité

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

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

3.2 Décisions contradictoires

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

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

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

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

Il ne revient pas à la Cour supérieure de trancher les débats jurisprudentiels occupant les tribunaux administratifs, sauf dans le cas d'une décision « excentrique » ou « hors champ » par rapport à l'état du droit, laquelle, par le fait même, devient ainsi déraisonnable. Ici, la Cour constate qu'il existe un courant jurisprudentiel, soit-il minoritaire, dont la décision de la CMQ à l'étude fait partie. Dès lors, il n'est plus approprié de la qualifier de décision « hors champ », pour l'unique raison qu'il y a un autre courant jurisprudentiel.

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Évaluation de la preuve

La preuve devant la Commission s'étant limitée à fournir une description des lieux et des services offerts, la Commission ne pouvait rejeter la demande sous prétexte que le prix

demandé ne rendait pas la base de plein air accessible à tous. La commissaire peut rejeter la demande faute de preuve, mais ne peut tirer des conclusions d'une preuve inexistante.

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

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

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

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

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

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

3.4 Enregistrement des audiences

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

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

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

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

Cinéma-thèque québécoise c. Commission municipale du Québec, 2015 QCCS 5988.

Il appartient au représentant d'une demanderesse, lors d'une audience, de fournir à la Commission toute la preuve disponible sur les activités exercées par l'organisme. Les questions du juge administratif peuvent aider les parties non représentées par avocat à présenter leur preuve, mais le juge n'est jamais l'avocat d'une partie et le fardeau de la preuve repose toujours sur celui qui veut se faire reconnaître un droit.

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

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

ÉTUDE PAR ARTICLE : 243.1 à 243.25 LFM

I. NATURE, CONTENU ET OBJET DE LA RECONNAISSANCE

ARTICLE 243.1 : Reconnaissance par la Commission, Révocation ou confirmation

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

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

Commentaires

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

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

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

Jurisprudence

[58] À l'exclusion de tout autre tribunal administratif ou judiciaire, le législateur confie depuis près de 35 ans à la C.M.Q. la compétence de reconnaître les organismes susceptibles de bénéficier d'une exemption fiscale. La C.M.Q. exerce cette compétence exclusive depuis 1971. En deuxième lieu, la L.F.M. ne prévoit aucun droit d'appel des décisions de la C.M.Q. en matière de reconnaissance aux fins d'exemption de taxes foncières.

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

[...]

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

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

La Ville soulève que les activités de l'organisme contreviennent au règlement de zonage. La Commission n'a pas compétence pour décider de la légalité des activités dans l'immeuble. Cette compétence appartient aux tribunaux judiciaires.

Regroupement des Marocains au Canada et Ville de Laval, 2019 CanLII 61400 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

Commentaires

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

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

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

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

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

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

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

Jurisprudence

1. Notions de propriétaire, locataire et occupant

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

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

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

Voir aussi : *Ville de Québec c. Hudson's Bay Company*, 2003 CanLII 45603 (QC CA); *Ville de Laval c. Coinamatic inc.*, C.A. Montréal, n° 500-09-000265-777, 8 avril 1980; *Communauté urbaine de Montréal c. Cohen*, 1992 CanLII 3128 (QC CA); *Pavillon Amos inc. et Amos (Ville d')*, 2016 CanLII 65982 (QC CMNQ); *Centre des œuvres St-Jean et Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu*, 2019 CanLII 97192 (QC CMNQ).

Au rez-de-chaussée, on retrouve la cuisine, la salle à manger et un petit salon. On ne saurait refuser la reconnaissance d'exemption pour la cuisine et, par ailleurs, taxer l'opérateur (Joseph Cohen) comme occupant d'un local autrement exempté de taxes. Ce raisonnement tient du paralogisme.

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

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

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

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

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

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

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

Un contrat écrit n'est pas nécessaire pour qu'il y ait un bail. Même si un organisme utilise de façon ponctuelle et non exclusive les surfaces de jeu de l'immeuble, l'organisme peut être considéré comme un locataire pendant le temps où il loue ces surfaces pour exercer ses activités.

Ville de Granby c. Commission municipale du Québec, 2020 QCCS 129.

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

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

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

Dans sa décision, la Commission a adopté une approche « globaliste » et a accordé la reconnaissance pour tout l'immeuble. Certaines parties de l'immeuble du Pointe-Claire Yacht Club étaient utilisées pour des activités non admissibles au sens de la Loi, mais la Commission a rendu une décision basée sur l'utilisation principale de tout l'immeuble.

Commentant l'approche adoptée dans les affaires *Club de yacht Royal Saint-Laurent* et *Fondation B'Nai B'Rith Hillel de Montréal*, la Cour supérieure précise ce qui suit :

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

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

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

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

Si l'exemption vise la totalité de l'immeuble, l'analyse des activités admissibles doit être faite pour tout l'immeuble, et non pour une partie seulement de celui-ci.

Ville de Granby c. Commission municipale du Québec, 2020 QCCS 129.

[12] La Commission est d'avis que dans le cas où il n'y a qu'un seul utilisateur dans un immeuble, comme dans le présent cas, la Commission doit vérifier si l'activité ou les activités qui constituent l'utilisation principale de la totalité de l'immeuble sont admissibles. Une révocation partielle ne peut être accordée. Voici pourquoi.

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

[...]

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

[...]

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

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

[...]

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

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

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

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

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

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

En application des articles 2, 243.2 et 243.8 de la Loi, la Commission peut délimiter la partie d'un immeuble qui doit faire l'objet d'une reconnaissance aux fins d'exemption de taxes et

donc exclure une autre partie de l'immeuble qui est occupée par un utilisateur qui n'exerce pas d'activités admissibles.

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

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

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

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

Voir aussi *Corporation de gestion et de mise en valeur du Mont St-Joseph inc. et Ville de Carleton-sur-Mer*, 2019 CanLII 88499 (QC CMNQ).

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

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

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

[36] L'article 243.2 nous indique, à son alinéa 3, que la Commission délimite, dans sa décision, la partie d'une unité d'évaluation ou d'un immeuble exonérée du paiement des taxes lorsque l'article 2 de la Loi s'applique. Or, l'article 2 est à l'effet qu'une disposition de la Loi est réputée ne viser qu'une partie d'une unité d'évaluation ou d'un immeuble « si cette partie seulement entre dans le champ d'application de la disposition ».

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

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

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

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

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

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

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

Les sites de camping avaient été exclus en 2013. Toutefois, depuis, la Commission adopte une approche globale qui a été confirmée par la Cour supérieure. Elle analyse donc l'utilisation de la totalité de l'immeuble pour en déterminer l'utilisation principale. Ainsi, même si un terrain de camping ne rencontre pas les critères de la Loi, comme il est accessoire à l'utilisation principale admissible, il n'a pas à être exclu.

Amis des Jardins de Métis inc. et Municipalité de Sainte-Flavie, 2018 CanLII 76850 (QC CMNQ).

ARTICLE 243.3 : Propriétaire – Locataire ou occupant

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

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

Commentaires

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

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

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

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

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

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

1°une société en commandite, lorsque, à la fois, le gouvernement ou un mandataire de l'État détient 10 % ou plus des titres de son fonds commun et le commandité est une société par actions à l'égard de laquelle le gouvernement ou un tel mandataire a la faculté d'exercer 10% ou plus des droits de vote que confèrent les actions émises par cette société, qui loue ou occupe l'immeuble aux fins d'exercer une activité liée à la réalisation ou à la gestion de l'infrastructure de transport collectif ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article 88.10 de cette loi;

2°le cocontractant de la Caisse, de l'une de ses filiales visées à l'article 88.15 de cette loi ou d'une personne mentionnée au paragraphe 1°, qui loue ou occupe l'immeuble aux fins d'exercer, pour cette dernière, une activité liée à la réalisation ou à la gestion de l'infrastructure de transport collectif ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article 88.10 de cette loi.

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

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

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

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

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

Pour pouvoir faire l'objet d'une reconnaissance portant sur les taxes foncières, la personne doit être celle au nom de laquelle l'unité d'évaluation est inscrite au rôle. Les immeubles portés au rôle sont inscrits par unité d'évaluation (art. 33 LFM), habituellement au nom du propriétaire (art. 35 LFM).

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

Jurisprudence

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

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

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Groupe en toute amitié de Senneterre et Ville de Senneterre*, 2017 CanLII 89293 (QC CMNQ); *Montréal (Ville de) et Union française*, 2019 CanLII 29728 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

Commentaires

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

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

La présomption du deuxième alinéa

Lorsque la reconnaissance est accordée concernant les taxes foncières, elle est réputée constituer une reconnaissance pour la taxe d'affaires. Le terme « réputée » signifie que l'utilisateur dont les activités font l'objet d'une reconnaissance pour l'exemption du paiement

des taxes foncières obtient une reconnaissance automatique pour la taxe d'affaires (voir l'article 2847 du *Code civil du Québec* quant à l'interprétation du mot « réputée »).

Jurisprudence

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

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

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

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

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

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

II. CONDITIONS D'OBTENTION DE LA RECONNAISSANCE

ARTICLE 243.5 : Demandeur – Refus – Changement de situation

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

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

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

Commentaires

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

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

Jurisprudence

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Même si la Commission ne siège pas en révision de ses décisions, elle peut toutefois rétracter une décision entachée d'une illégalité.

Palais des Arts et Ville de Québec, 2015 CanLII 45662 (QC CMNQ).

Lorsque le délai de cinq ans suivant une décision négative n'est pas expiré, la Commission doit se poser la question fondamentale suivante avant d'entendre une nouvelle demande : la demanderesse a-t-elle démontré ou fait la preuve qu'il y a eu des changements dans les activités qui auraient amené la Commission à rendre une décision différente.

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

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

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

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

Voir aussi : *Résidence de soins palliatifs de l'Ouest-de-l'Île inc. et Ville de Kirkland*, 2019 CanLII 87488 (QC CMNQ).

La Commission n'intervient pas en appel ou en révision de ses propres décisions. Elle doit examiner la déclaration sous serment produite au soutien de la nouvelle demande afin de déterminer si des faits nouveaux lui permettraient de rendre une décision différente. Il ne s'agit donc pas de revoir les motifs de la décision refusant la demande initiale, mais d'évaluer si les faits nouveaux allégués dans la déclaration sous serment justifient la Commission de rendre une décision différente.

Club de l'âge d'or de Paspébiac inc. et Paspébiac (Ville de), 2018 CanLII 104524 (QC CMNQ).

ARTICLE 243.6 : Personne morale à but non lucratif

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

Commentaires

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

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

- La *Loi sur les coopératives* (RLRQ, chapitre C-67.2);
- La *Loi canadienne sur les coopératives* (S.R.C. c. C-17);
- La *Loi constituant en corporation la Fédération des scouts de la province de Québec* (S.Q. 1936, c. 50) et la *Loi modifiant la charte de la Fédération des Scouts catholiques de la province de Québec* (S.Q. 1937, c. 40);
- La *Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance* (RLRQ, chapitre 8.2);
- La *Loi concernant les Chevaliers de Colomb de la province de Québec* (S.Q. 1952-53, c. 134);
- La *Loi sur les Indiens* (L.R.C. (1985), ch. I-5).

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

- *Le Programme de Portage relatif à la dépendance à la drogue inc. c. Commission municipale du Québec*, 2003 CanLII 45388 (QC CS);
- *Fondation Lucie et André Chagnon c. Montréal (Ville de)*, n° 500-17-017265-037, Maurice Lagacé j.c.s., 15 octobre 2003;
- *La Fondation Portage c. La Commission municipale du Québec*, 2003 CanLII 36086 (QC CS);
- *Shriners Hospitals for Children / Hôpital Shriners pour enfants et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 63181 (QC CMNQ).

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

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

- Quels sont les objets énoncés aux statuts de la coopérative?
- Est-ce que ces objets sont assimilables à des buts non lucratifs? Par exemple :

- assurer le bien-être social, soit en aidant des groupes défavorisés ou en contribuant au bien commun et au bien-être général de la collectivité;
- voir à la mise en valeur ou à l'amélioration de la qualité de la vie communautaire ou du civisme;
- voir au développement des loisirs et de la vie culturelle de ses membres;
- voir à l'amélioration générale d'un secteur particulier en favorisant des échanges de renseignements, en faisant connaître ce secteur ou en faisant la promotion de ses objectifs;
- voir au développement spirituel de ses membres.

(Ces critères sont énoncés dans le *Bulletin IMP*. 996-2, paragraphe 9, du ministère du Revenu.)

- Les services offerts par la coopérative sont-ils destinés à la collectivité en général? Si oui, est-ce qu'ils sont offerts à des personnes que la coopérative a pour mission d'aider?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses statuts ou ses règlements relativement à l'attribution de ristournes à ses membres?
- La coopérative verse-t-elle, dans les faits, des ristournes à ses membres?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses statuts lui permettant d'émettre des parts privilégiées?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses règlements relativement au versement d'un intérêt sur des parts privilégiées?
- La coopérative verse-t-elle, dans les faits, des intérêts sur les parts privilégiées?
- La coopérative a-t-elle prévu des dispositions dans ses statuts relativement au partage du reliquat de l'actif en cas de dissolution?
- L'examen des états financiers démontre-t-il que les activités de la coopérative sont exercées dans l'objectif de faire un profit?
- Les membres retirent-ils un avantage à faire partie de la coopérative?

Jurisprudence

1. Alter ego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La demanderesse est un organisme à but non lucratif constitué en vertu de la Partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes*. L'utilisatrice est un organisme à but lucratif constitué en vertu de la Partie I de la *Loi sur les compagnies*. Elle a dû s'incorporer ainsi afin de satisfaire aux exigences de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*.

Néanmoins, ce statut n'empêche pas l'utilisatrice d'opérer l'hôpital orthopédique à des fins non lucratives. Il a déjà d'ailleurs été décidé qu'un demandeur ayant un statut autre qu'un organisme à but non lucratif ne cesse pas pour autant d'opérer sans but lucratif du seul fait de son incorporation.

En l'espèce, les états financiers de l'exercice terminé le 31 mars 2017 démontrent que les activités sont exercées dans un but non lucratif, l'examen des produits et des charges ne démontrant aucun gain pécuniaire n'est généré en faveur des actionnaires.

Shriners Hospitals for Children / Hôpital Shriners pour enfants et Ville de Montréal, 2018 CanLII 63181 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Atelier La Flèche de Fer inc. et Ville de Longueuil*, 2019 CanLII 23883 (QC CMNQ).

2. *Coopératives*

La Commission examine chaque cas à son mérite pour établir si une coopérative est une personne morale à but non lucratif. Elle examine notamment les objets énoncés dans les statuts de la coopérative afin de voir s'ils sont assimilables à un but non lucratif, si des ristournes peuvent être attribuées aux membres ou si elle peut verser des intérêts sur les parts privilégiées. Dans le présent cas, la coopérative a pour objectif de combattre la rareté de l'offre de services médicaux dans le milieu. Cet objectif n'est pas commercial, lucratif ou d'affaires, mais communautaire, social, solidaire et humanitaire.

Coop de solidarité de santé de la MRC Robert-Cliche et Beauceville (Ville de), 2019 CanLII 49191 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

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

3. *Loi sur les Indiens*

La Bande indienne des Micmacs de Gaspé est constituée en vertu de la *Loi sur les Indiens*. Au registraire des entreprises, la forme juridique inscrite est celle de « personne morale sans but lucratif ». Ses états financiers établissent également que ses activités sont exercées dans un but non lucratif et que ses membres n'en retirent aucun avantage personnel.

Organisme de développement économique et communautaire Mic-Mac de Gaspé inc. et Ville de Gaspé, 2018 CanLII 43247 (QC CMNQ).

ARTICLE 243.6.1 : Restriction

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

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

Commentaires

La LFM prévoit que certaines personnes morales ne peuvent faire l'objet d'une reconnaissance même si elles répondent au critère de l'article 243.6 LFM. L'article 243.6.1

aide à interpréter *a contrario* l'article 243.6 : si le législateur a pris la peine d'exclure nommément ces personnes morales, cela veut dire que des personnes morales à but non lucratif de même nature (personnes morales de droit public), comme des municipalités, des établissements scolaires ou des institutions du secteur de la santé, peuvent faire l'objet d'une reconnaissance.

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

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

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

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

Commentaires

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

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

Jurisprudence

1. Activité effectivement exercée

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

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

Voir aussi : *Association pour la mise en valeur de la Rivière Gentilly inc. et Municipalité de Sainte-Marie-de-Blandford*, 2019 CanLII 88497 (QC CMNQ), les paragraphes 48 et 49.

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

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

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

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

2. Hébergement

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

Aucun élément textuel dans la Loi ne permet de conclure que l'hébergement transitoire doit permettre à la personne qui en bénéficie « de s'améliorer et de développer une plus grande autonomie ». Il n'est pas nécessaire que la personne hébergée améliore son état ou que celui-ci se détériore. Ce qui importe c'est qu'en cas d'amélioration ou de détérioration, le bénéficiaire soit alors dirigé vers une autre ressource. C'est ce qui se passe dans le cas des bénéficiaires de la demanderesse, une maison offrant des soins palliatifs ou offrant des soins à des personnes atteintes d'Alzheimer.

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

Voir aussi : *Fondation Yvon Lamarre et Ville de Kirkland*, 2019 CanLII 14653 (QC CMNQ); *Cénacle Sainte-Famille et Ville de Brownsburg-Chatham*, 2019 CanLII 30395 (QC CMNQ); *Maison d'Hélène C et Ville de Montmagny*, 2020 CanLII 36790 (QC CMNQ); *Carrefour d'alimentation et de partage St-Barnabé inc. et Ville de Montréal*, 2020 CanLII 76260 (QC CMNQ).

Selon l'article 243.7 LFM, un organisme ne saurait recevoir une reconnaissance si l'« utilisation de son immeuble consiste dans l'hébergement autre que transitoire ». Rien dans la preuve ne suggère que le type d'hébergement proposé par la demanderesse est de nature transitoire. Au contraire, le caractère permanent de l'hébergement est confirmé à

travers le bail standard de la Régie du logement signé entre les parties. Or, l'article 1936 du Code civil du Québec énonce que : « Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »

Par ailleurs, on ne saurait prétendre que la courte durée de la présence des résidents dans les locaux pourrait équivaloir à de l'hébergement transitoire au sens de la Loi. Le critère du nombre d'années passées à un endroit pour déterminer si l'on était en présence d'un hébergement transitoire n'est pas celui retenu par la jurisprudence.

Dans le présent cas, les personnes résidant chez la demanderesse ont la liberté de s'établir à cet endroit et ont la capacité de choisir leur domicile. Ils peuvent y demeurer tant qu'ils demeureront en santé et capables de prendre soin d'eux-mêmes. D'ailleurs, le droit des locataires de quitter les lieux à tout moment ou en cas d'hospitalisation ou de transfert dans un centre d'accueil avec services ne constitue pas en soi un motif qui rend transitoire l'hébergement.

Résidence du Bel Âge de la Vallée du Lièvre et Ville de Gatineau, 2020 CanLII 36789 (QC CMNQ).

L'immeuble est utilisé pour héberger des personnes adultes référées par l'Institut universitaire en santé mentale. Les résidents y bénéficient d'un service d'accompagnement professionnel en vue de s'approprier ou de se réapproprier les principes de base de la vie quotidienne dans le but ultime de prendre ou reprendre leur place dans la société.

L'apprentissage du retour en société débute par une chambre, avec l'accompagnement et le soutien dans la réalisation des gestes de la vie quotidienne. Certains bénéficiaires progressent suffisamment et obtiennent un appartement de trois pièces ou vont vivre en appartement ailleurs, alors que d'autres retournent dans leur famille ou au Centre hospitalier.

L'hébergement de ces personnes est transitoire.

Résidence Saint-Pascal et Ville de Québec, 2018 CanLII 66165 (QC CMNQ).

Lorsqu'elle demande un hébergement, la personne doit remplir une grille de pointage qui évalue notamment sa capacité de vivre en groupe, son implication dans la communauté, sa stabilité, sa résidence dans le quartier, son revenu et sa capacité de payer, et l'ancienneté de sa demande.

Si un bénéficiaire ne remplit plus les critères de la grille, il sera dirigé vers une autre ressource.

Par exemple, le critère le plus déterminant de la grille d'hébergement est celui de la capacité à vivre en groupe. Si l'état d'un locataire se détériore et qu'il ne peut plus vivre en groupe, il sera redirigé vers une autre ressource.

L'activité d'hébergement vise donc un hébergement transitoire au sens de l'article 243.7 de la Loi.

Habitations La Traversée et Ville de Montréal, 2018 CanLII 117445 (QC CMNQ).

Si l'activité admissible consiste dans l'hébergement, celui-ci doit obligatoirement être transitoire. Assister des personnes en difficulté ou empêcher qu'elles ne deviennent en difficulté ne peut donc donner ouverture à une reconnaissance lorsque ces activités consistent à loger ces personnes indéfiniment. Il n'y a pas de durée spécifique au-delà de laquelle un hébergement perd son caractère transitoire. Il faut plutôt user de nuance et apprécier l'intention derrière l'hébergement de manière à distinguer ce qui est temporaire de ce qui est permanent. Il n'y a pas lieu, puisque la LFM ne prévoit rien de tel, de relier le caractère transitoire à une amélioration ou une détérioration de la personne hébergée : ce qui importe c'est qu'en cas d'amélioration ou de détérioration, le bénéficiaire soit alors dirigé vers une autre ressource.

Le Cénacle loge de façon permanente deux personnes atteintes de troubles apparentés à la maladie d'Alzheimer, une autre personne qui aurait un problème cardiaque mais qui ne demande pas de soins et qui vit sur les lieux à temps plein de même que les deux animatrices du Cénacle. Même en admettant qu'il s'agirait là d'activités admissibles au sens de la LFM, ces activités s'expriment par le canal de l'hébergement permanent et non pas transitoire. Tout dans la preuve indique que l'hébergement est à lui seul l'usage principal de l'immeuble. Attendre la mort pour des personnes qui conservent encore une certaine autonomie malgré qu'elles soient atteintes de la maladie d'Alzheimer ou pour une personne qui aurait une condition cardiaque tout en demeurant autonome, équivaut à avoir élu domicile dans l'immeuble, avec l'intention d'y rester.

Ville de Brownsburg-Chatham c. Commission municipale du Québec, 2019 QCCS 4887.

Milieu de vie TCC offre de l'hébergement à des personnes ayant subi un traumatisme cranio-cérébral ou vivant avec une déficience physique et présentant des atteintes physiques et cognitives limitant leur autonomie personnelle et sociale. La Cour supérieure reprend les principes de l'affaire *Corporation de la ressource intermédiaire d'hébergement de la MRC d'Asbestos* et conclut que l'hébergement est transitoire. L'encadrement offert par le demandeur vise à développer et optimiser l'autonomie des résidents dans le but de les diriger vers une ressource moins encadrée; s'il devient impossible d'optimiser l'autonomie d'un résident, il sera redirigé vers une autre ressource.

Milieu de vie TCC c. Commission municipale du Québec, 2019 QCCS 2492 (CanLII)

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

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

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

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

L'hébergement offert s'adresse à une clientèle qui vit des problèmes de santé mentale (personnalité limite, hyper anxiété, comportement asocial) ou physique ou qui a eu des problèmes de consommation; il vise la réinsertion sociale de ces personnes.

Cet hébergement est transitoire puisqu'il permet à un usager de passer d'une étape à une autre.

Méta d'Âme et Ville de Montréal, 2018 CanLII 43261 (QC CMNQ).

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

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

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

D'un autre côté, l'hébergement transitoire est celui qui permet à un résident de passer d'une étape à une autre, ou qui se trouve dans une situation qui passe et ne durera pas, par exemple

dans le cas de personnes en difficulté ayant besoin d'un soutien temporaire. L'hébergement offert par l'organisme permet alors de lui donner des services reliés à cette situation.

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

Voir aussi : *Communauté autochtone de Maniwaki et Municipalité de Montcerf-Lytton*, 2019 CanLII 32238 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

La durée de prestation de services importe peu quant à la nature de l'hébergement. Elle peut s'échelonner sur plusieurs années. L'hébergement est transitoire si l'utilisateur doit, d'une façon ou d'une autre, évoluer et franchir une autre étape dans son développement

et son traitement pour alors être dirigé ailleurs, jusqu'à ce qu'il passe d'un état de dépendance ou de marginalité à un état d'autodétermination et d'autonomie suffisante pour obtenir un suivi externe ou moins contraignant, voire même réintégrer la collectivité.

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

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

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

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

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

Des services d'hébergement transitoire sont offerts à des personnes itinérantes de 18 ans et plus. L'organisme peut les accueillir soit pour une nuit afin qu'elles puissent dormir et se restaurer, soit durant un court séjour afin de leur permettre de trouver un logement et de définir un plan de réinsertion sociale. Des appartements et des chambres supervisés sont également disponibles pour des personnes itinérantes qui font des démarches en vue de devenir autonomes.

Hébergement d'urgence Terrebonne et Ville de Terrebonne, 2019 CanLII 97195 (QC CMNQ).

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

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

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

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

Voir aussi : *Maison des aînés Hochelaga-Maisonneuve et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 82993 (QC CMNQ).

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

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

La Commission décide ici qu'il s'agit bien d'hébergement transitoire, car il vise à permettre à des jeunes de réaliser un projet de vie qui leur permettra de s'intégrer à une vie normale et active. Ils sont supervisés par des intervenants. Cet hébergement offre la possibilité aux jeunes de passer d'un état de personne vivant des difficultés à un état de personne qui aura amélioré ses conditions de vie et développé son autonomie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commission est d'avis que la Société offre de l'hébergement permanent à une clientèle autonome et que cette activité constitue l'utilisation principale de l'immeuble. Cette offre

d'hébergement est complétée par des services adaptés aux besoins de sa clientèle. Or, la LFM exclut expressément la reconnaissance d'un l'immeuble si l'utilisation consiste dans l'hébergement autre que transitoire ; la demande est donc rejetée.

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

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

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

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

En excluant l'hébergement qui n'est pas transitoire, le législateur empêche d'emblée une reconnaissance pour un immeuble qui, bien qu'utilisé pour des services visant à assister des personnes en difficulté, est utilisé par ailleurs pour de l'hébergement permanent. La Loi est claire et ne souffre d'aucune ambiguïté.

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

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

Trois chambres situées au premier étage sont utilisées par trois intervenants, qui pour le moment, en font leur lieu de résidence principale. En présence d'un seul utilisateur, comme dans le cas présent, la Commission doit examiner l'activité principale qui est exercée dans l'immeuble. Or, l'activité principale est admissible. Par ailleurs, l'hébergement des trois intervenants est accessoire aux activités du Centre, leur fonction d'intervenant ne cessant pas la nuit; leur présence continue et permanente est indispensable au soutien des résidents qui souffrent de problèmes de santé mentale, de toxicomanie, d'alcoolisme, d'un deuil ou de la

perte d'un emploi. La Commission a accordé la reconnaissance lorsque l'hébergement permanent constitue un accessoire inhérent aux activités de la demanderesse.

Centre Berthe-Rousseau et Municipalité de Durham-Sud, 2020 CanLII 67296 (QC CMNQ).

3. *Entreposage*

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

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

ARTICLE 243.8 : Conditions de la reconnaissance – Activités admissibles

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

Sont admissibles :

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

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

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

3° toute activité exercée en vue de :

a) promouvoir ou défendre les intérêts ou droits de personnes qui, en raison de leur âge, de leur langue, de leur sexe, de leur orientation sexuelle, de leur race, de leur couleur ou de leur origine ethnique ou nationale ou en raison du fait qu'elles ont une maladie ou un handicap, forment un groupe;

b) lutter contre une forme de discrimination illégale;

c) assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté;

d) empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté.

Le premier alinéa de 243.8

Commentaires

Pour que l'immeuble soit visé par une reconnaissance, l'utilisateur doit exercer une ou plusieurs activités admissibles en vertu du deuxième alinéa. Cet exercice doit remplir deux conditions :

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

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

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

Jurisprudence

1. Activité à but non lucratif

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

La Commission peut conclure qu'une activité exercée à des fins admissibles, n'est qu'un paravent pour masquer l'exploitation d'un bar et, à cette fin, elle peut tenir compte, parmi plusieurs autres faits, des revenus provenant de la vente de boissons. Mais la simple comparaison entre les revenus provenant de la vente de boissons et ceux provenant des sommes exigées des personnes qui participent à l'activité n'est pas à elle seule la preuve que l'activité n'est pas exercée dans un but non lucratif.

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

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

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

L'organisme a versé des montants à ses membres, des municipalités. Il ne s'agit pas d'une distribution de gains qu'elle a réalisés, mais de remboursements de sommes d'argent que les municipalités ont payés en trop. Les activités sont exercées dans un but non lucratif.

Centre d'appel d'urgence des régions de l'Est du Québec (CAUREQ) et Ville de Rimouski, 2019 CanLII 75973 (QC CMNQ).

La Ville prétend que l'organisme est en mesure de payer les taxes foncières en raison de sa situation financière confortable et qu'il ne doit pas être exempté de payer des taxes. Cette prétention ne peut être retenue. La situation financière n'est pas un facteur que la LFM retient aux fins de l'obtention d'une reconnaissance de la Commission. Si l'argument de la Ville était valable, cela voudrait dire qu'une exemption ne pourrait être accordée qu'aux seuls organismes ne pouvant assumer le paiement des taxes. La LFM ne pose qu'une exigence de nature financière : que les activités soient exercées dans un but non lucratif, ce qui est le cas ici.

Comité de Prévention-Suicide du secteur de Lebel-sur-Quévillon et Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2020 CanLII 67299 (QC CMNQ).

Dans le présent cas, les activités sont exercées dans un but non lucratif, même si Dessercom réalise d'importants bénéfices. L'article 243.9 de la Loi précise qu'une activité ne cesse pas d'être visée au premier alinéa de l'article 243.8 du seul fait que l'utilisateur en tire des revenus. Ces revenus sont d'ailleurs liés à une tarification des services ambulanciers faisant l'objet d'une réglementation provinciale.

Dans l'affaire *BBM Canada et Sa Majesté la Reine*, 2008 CCI 341 (CanLII), la Cour canadienne de l'impôt devait décider si BBM, un organisme qui mesure les cotes d'écoute des radiodiffuseurs et télédiffuseurs, était constituée et administrée uniquement pour exercer des activités non lucratives. La Cour commente ainsi la directive IT-496R de l'Agence du Revenu du Canada et son application :

« [46] L'ARC est depuis longtemps d'avis, comme elle l'indique dans le bulletin d'interprétation IT-496, intitulé « Organisation à but non lucratif », que certaines choses, comme le fait de réaliser des bénéfices importants ou d'accumuler des réserves déraisonnables, peuvent indiquer l'existence d'un objet lucratif non

déclaré. D'autres considérations pertinentes énoncées dans le bulletin sont de savoir si les activités de l'entité sont exercées selon les pratiques commerciales ordinaires, si les biens et services sont vendus à des non-membres, si l'entité est exploitée sur une base de profit plutôt que selon une formule de recouvrement des coûts et si elle fait concurrence à des entités imposables qui exploitent le même genre de commerce ou d'entreprise. Je suis d'accord pour dire que, dans les cas qui s'y prêtent, il peut s'agir de considérations raisonnables et pertinentes, bien que ces considérations ne puissent pas toutes être des exigences, mais il faut soupeser d'une façon appropriée ces considérations eu égard aux circonstances de chaque affaire, et aucune considération ne sera à elle seule déterminante. Toutefois, en l'espèce, l'examen de ces considérations ne m'amène pas à conclure que BBM a un objet lucratif non déclaré.

[...]

[53] Un attribut important des entreprises commerciales est absent de la manière dont sont administrées les entités à but non lucratif telles que BBM. Il n'existe aucune possibilité pour leurs actionnaires, pour leurs membres ou les personnes qui les contrôlent de tirer parti des activités de l'entité sur le plan financier, au moyen de bénéfices, de la distribution de sommes d'argent, de salaires illimités, de l'appréciation du capital ou des actifs de l'entreprise, ou de quelque autre façon similaire.

[54] Même si je rejette la position que la Couronne a prise en l'espèce, il n'est pas surprenant ni inhabituel de constater que les activités de nombreuses organisations qui sont exonérées d'impôt en vertu de l'alinéa 149 (1)I) sont dans une certaine mesure exercées pour le bien public ou pour une fin publique. [...] »

Dans le présent dossier, les membres de Dessercom ne retirent aucun avantage personnel de ses revenus et les bénéfices sont réinvestis dans l'amélioration des services et la formation. Ils sont également versés comme dons à des organismes œuvrant dans le domaine de la santé. Les activités le sont pour le bien public, soit d'offrir aux personnes qui en ont besoin un service de transport ambulancier.

Dessercom œuvre dans un domaine où sont présentes des entreprises commerciales, à but lucratif. Toutefois, cet élément ne suffit pas pour faire de Dessercom une entreprise commerciale. Sur ce point, Dessercom n'est pas dans une situation différente de bien d'autres organismes à but non lucratif qui, comme les centres de la petite enfance (CPE) ou les comptoirs de vente de meubles ou de vêtements à des fins charitables, offrent des services ou des biens similaires à ceux des entreprises à but lucratif. Peut-être pourrions-nous conclure à la nature lucrative des activités de Dessercom, si elle avait des pratiques commerciales ayant pour seul objectif de s'emparer des parts de marchés des entreprises à but lucratif. Mais il n'y a aucune preuve de telles pratiques.

Dessercom utilise ses ressources pour développer des services de qualité, malgré la rareté de la main-d'œuvre en région éloignée : heures supplémentaires, primes, bonification des conditions de travail et frais de déplacements pour des paramédics de l'extérieur. Ses investissements dans des entreprises commerciales n'ont pas pour but la réalisation d'un

bénéfice, mais le soutien au développement de services ou d'équipements utiles ou novateurs dans le domaine de la santé. Ces constats révèlent un désintéressement pour la maximisation de la rentabilité et des profits et mettent plutôt l'accent sur la poursuite des objets de l'organisme.

L'auteur Paul Martel rappelle que le critère de l'activité commerciale par nature n'est pas celui retenu par la Cour suprême du Canada afin de déterminer si une activité est exercée dans un but non lucratif. Il est d'avis qu'il faut chercher l'objet prépondérant de l'activité de l'organisme afin de déterminer s'il agit dans un but non lucratif.

Le volet « rémunération et avantages » peut avoir un impact sur la qualification des activités de l'organisme : les membres, administrateurs ou dirigeants d'une personne morale à but non lucratif ne doivent pas pouvoir tirer parti de ses activités sur le plan financier, au moyen de bénéfices, de la distribution de sommes d'argent, de salaires illimités, de l'appréciation du capital ou des actifs de l'entreprise, ou de quelque autre façon similaire. Rien de tel n'a été constaté dans le cas de Dessercom.

Le fait de rémunérer ses administrateurs ne change pas la qualification de Dessercom à titre de personne morale à but non lucratif. Cette rémunération n'est d'ailleurs aucunement liée aux performances financières de l'organisme et ne peut être qualifiée de déraisonnable pour un organisme sans but lucratif.

Dessercom inc. et Ville de Matagami, 2019 CanLII 127585 (QC CMNQ).

2. Utilisation principale de l'immeuble

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

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

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

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

Pour évaluer les activités principales exercées dans un immeuble, la Commission peut procéder à un exercice global de comparaison des activités admissibles avec celles qui ne le sont pas, en comparant les revenus provenant des diverses activités. Cette méthode se justifie parce qu'il est difficile de mesurer le nombre de participants dans les cours afin de déterminer l'utilisation principale de l'immeuble. La LFM ne s'oppose pas à la démarche globale que la Commission a décidé de mettre en œuvre dans les circonstances.

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

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

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

Pour déterminer qu'elle est l'utilisation principale de l'immeuble, la mesure d'évaluation doit être fonction de la demande formulée. Ainsi, l'approche « globale » ne peut être utilisée en cas de demande partielle d'un des utilisateurs d'un immeuble et l'approche « partitionniste » ne peut être utilisée en cas de demande totale d'un utilisateur unique d'un immeuble dont l'utilisation principale est admissible.

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

La Ville demande la révocation de la reconnaissance parce que, selon elle, des activités non admissibles sont exercées dans une partie de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont exercées des activités dans le domaine de l'art que ce soit par la création et l'exposition des œuvres provenant des artistes ou celles émanant des projets de médiation culturelle. Le centre de documentation permet d'exercer des activités d'ordre informatif ou pédagogique destinées à des personnes qui veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans le domaine de l'art. Ces activités sont admissibles et elles constituent l'utilisation principale de l'immeuble.

Comment doit-on considérer la vente d'articles créés par les artistes? La vente est secondaire par rapport aux activités principales exercées par l'organisme. Même si en soi elle n'est pas une activité admissible, elle revêt une importance mineure n'ayant pas pour effet de faire perdre le droit à une reconnaissance, puisqu'il ne s'agit pas de l'utilisation principale de l'immeuble.

Langage Plus et Ville d'Alma, 2019 CanLII 14655 (QC CMNQ).

L'analyse de la Commission doit porter sur les activités exercées à titre principal et non sur la mission de l'organisme.

Rien dans la LFM ne permet d'associer deux immeubles distincts aux fins d'analyser l'admissibilité des activités de l'un d'entre eux, et ce, même si les occupants de deux immeubles sont une même personne ou des personnes liées.

Dans le cas à l'étude, les activités des Amis de la montagne exercées dans la maison Smith ne peuvent donc être prises en considération pour accorder la reconnaissance du pavillon du Lac-aux-Castors, qui exerce à titre principal des activités non admissibles, soit des activités de restauration.

Café des Amis et Ville de Montréal, 2018 CanLII 127202 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

L'utilisation principale de l'immeuble porte davantage sur la location de chalets à des fins d'hébergement et la location de salle pour des réceptions ou des activités de groupes organisés et d'entreprises. Les activités de présentation de conférences et de films, de même que l'exposition d'œuvres d'art religieux, sont des activités secondaires ou accessoires à la location de chalets et de salles; elles rendent plus attractives les offres d'hébergement, mais ne sont pas les activités dominantes sur le site. Ces activités ne sont donc pas admissibles.

Corporation de développement de Hérouxville et Municipalité de la paroisse de Hérouxville, 2018 CanLII 73651 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il ressort du premier alinéa de l'article 243.8 de la LFM que « l'utilisation principale » s'évalue en fonction de chaque utilisateur et non en fonction de chaque local ou partie de l'immeuble. La Commission ne peut diviser les locaux d'un utilisateur pour en reconnaître une partie seulement.

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

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

Le deuxième alinéa de 243.8

Commentaires

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

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

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

d'autre part. L'article 243.11 précise d'ailleurs que l'objectif poursuivi doit être la « cause principale et immédiate » de l'activité.

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

Jurisprudence

1. Activités administratives

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

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

La formulation des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM ne permet pas de reconnaître comme admissibles des activités administratives.

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

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

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

Voir aussi : *Regroupement du sport à Laval (ARSEL/CSL) et Ville de Laval, 2018 CanLII 48496 (QC CMNQ).*

Les activités qui constituent l'utilisation principale de l'immeuble sont des activités administratives visant la diffusion de spectacles de musique nouvelle et la préparation d'activités de médiation culturelle. Or, ces activités ne sont pas admissibles en vertu des paragraphes 1° et 2°, n'étant pas des activités de création, d'exposition ou de présentation d'une œuvre dans le domaine de l'art; elles ne sont pas non plus des activités d'ordre informatif ou pédagogique destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans un domaine propre aux loisirs. Les activités administratives exercées comme activités principales ne sont pas admissibles en vertu de ces paragraphes.

Groupe Le Vivier et Ville de Montréal, 2018 CanLII 9922 (QC CMNQ).

Voir aussi *Danse Imédia OSBL (Festival Quartiers Danses)* et *Ville de Montréal*, 2018 CanLII 31858 (QC CMNQ); *Club optimiste de Shawinigan Sud inc.* et *Ville de Shawinigan*, 2019 CanLII 99038 (QC CMNQ).

Les activités de gestion sont ici accessoires aux activités de création et à la présentation de spectacles. De façon générale, ces activités sont intrinsèquement liées à la préparation et la présentation de spectacles reliés aux arts de la scène; elles en sont indissociables. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*.

Village en chanson de Petite-Vallée et Municipalité de Petite-Vallée, 2018 CanLII 104546 (QC CMNQ).

La demanderesse offre des logements abordables à des personnes ou des familles socialement ou économiquement défavorisées. Elle achète, construit, rénove et loue ces logements. L'immeuble est utilisé pour des rencontres de travail, les rencontres du conseil d'administration, les différentes assemblées de membres et des rencontres publiques.

Il s'agit d'activités accessoires et complémentaires aux activités relatives au domaine du logement social. Ces activités sont organisées en vue d'assister des personnes socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté, comme le permet le paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*.

La Commission a reconnu que l'expression « toute activité exercée en vue de » contenue dans cette disposition permet d'accorder une exemption de taxes à un organisme, lorsque ses activités administratives découlent de ses activités principales.

Inter-loge Centre-Sud et Ville de Montréal, 2018 CanLII 63170 (QC CMNQ).

Le paragraphe 1° du deuxième alinéa de 243.8

Commentaires

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

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

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

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

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

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

Jurisprudence

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

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

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

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

même si le contenu scientifique est au cœur du message, il y a bien création d'œuvres dans le domaine de l'art.

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Orchestre symphonique de Laval 1984 inc. et Ville de Laval, 2018 CanLII 43246 (QC CMNQ); Union musicale de Shawinigan inc. et Ville de Shawinigan, 2018 CanLII 83009 (QC CMNQ).*

Le Café l'Échourie est essentiellement une salle de spectacles avec un restaurant/bar. Certes, des activités de restaurant et de bar sont également exercées dans l'immeuble. Toutefois, ces activités demeurent accessoires à l'activité principale de présentation de spectacles.

Corporation de développement patrimonial, culturel et touristique de Natashquan et Municipalité de Natashquan, 2018 CanLII 73652 (QC CMNQ).

Les activités de tissage constituent l'utilisation principale de l'immeuble. Dans le présent cas, elles ne satisfont toutefois pas les exigences prévues à l'article 243.8 de la LFM. Bien que les paragraphes 4° et 5° de l'article 243.10 de la LFM indiquent que les arts textiles et la transformation des textiles puissent faire partie du domaine de l'art, il est impossible de considérer les biens produits comme étant des créations d'œuvres dans le domaine de l'art (paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi).

Les photos que l'Association a produites de ces créations montrent que, bien que faites de façon artisanale, elles n'ont qu'une vocation strictement utilitaire. Elles ne permettent pas de les considérer comme faisant partie des arts textiles ou, comme l'exige le paragraphe 5°, comme des œuvres ayant une fonction décorative ou d'expression. Ajoutons que *Le Petit*

Robert définit « œuvre d'art » comme étant une œuvre qui manifeste la volonté esthétique d'un artiste, qui donne le sentiment de la valeur artistique. Les créations des tisserandes ne correspondent pas à cette définition.

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

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

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

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

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

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

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

La mission de l'organisme est de produire des émissions régionales et communautaires. Dans ses émissions, elle présente des spectacles artistiques, des courts métrages, des prestations de chant, des spectacles de marionnettes, des chroniques, des conférences et des documentaires sur différents sujets, des entrevues. Ces activités sont admissibles en vertu des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

Télévision Rive-Sud et Ville de Longueuil, 2018 CanLII 63165 (QC CMNQ).

Les activités de conception que le Carnaval prétend exercer dans l'immeuble sont-elles des activités de création au sens du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la LFM?

À quelques reprises, la Commission a eu à préciser la portée de l'expression « création d'une œuvre dans le domaine de l'art ». Elle a précisé que le paragraphe 1° vise l'ensemble des activités liées au processus de création artistique : l'inspiration, la recherche, la composition, l'ébauche, l'épreuve, le tri, l'assemblage, le montage, etc.

Les activités de conception (développement de concepts ou d'idées, dessins, épreuves, ébauches, etc.) de chars allégoriques, de décors, de costumes et des autres matériels similaires font partie de la création de l'œuvre; elles précèdent la transformation et l'assemblage des matériaux et s'inscrivent dans le processus de création artistique.

Les activités exercées dans les ateliers et les magasins de fourniture d'équipement ou de matériaux sont directement reliées à la création.

Le travail de conception des artistes (production de modèles et de plans) fait partie du travail de création, au sens du paragraphe 1°.

De même, les personnes qui dirigent ou coordonnent les travaux des ateliers participent également au travail de création.

Carnaval de Québec inc. et Ville de Québec, 2018 CanLII 110378 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Fondation de l'opéra de Québec et Ville de Québec*, 2020 CanLII 67219 (QC CMNQ).

La demanderesse exerce des activités dans le but de donner une visibilité accrue à ses membres, principalement des artistes. Ainsi, que ce soit par la publication de portraits d'artistes mettant en valeur leur démarche artistique ou encore par la diffusion par les réseaux sociaux d'expositions ou d'ateliers de formation, elle vise une plus grande diffusion de leur art. Dans la poursuite de cet objectif, elle a ouvert une galerie d'art en janvier 2017. Des liens ont été développés avec le milieu scolaire pour intéresser les jeunes à l'art; ainsi ils viennent à la galerie dans le cadre de leur programme scolaire. Ces activités sont admissibles conformément au premier alinéa de l'article 243.8 et au paragraphe 1° du deuxième alinéa de cette disposition.

Halte des arts et Municipalité de Val-des-Monts, 2018 CanLII 63077 (QC CMNQ).

La demanderesse, Les Grands Ballets Canadiens, exerce des activités de création, de production et de diffusion dans le but de développer l'art du ballet sous toutes ses formes, en s'appuyant sur les fondements et la discipline du ballet classique, tout en soutenant la

relève. Ces activités sont admissibles conformément au premier alinéa de l'article 243.8 et au paragraphe 1° du deuxième alinéa de cette disposition.

Grands Ballets Canadiens et Ville de Montréal, 2019 CanLII 14637 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Amis des Jardins de Métis inc. et Municipalité de Sainte-Flavie*, 2018 CanLII 76850 (QC CMNQ); *Amis des Jardins de Métis inc. et Municipalité de Grand-Métis*, 2018 CanLII 76851 (QC CMNQ).

Le Centre exerce principalement dans l'immeuble des activités de musée. Dans l'immeuble se trouve une exposition permanente en 10 volets dont la thématique porte sur « le chemin de l'eau, de la rivière à la rivière ». Cette exposition donne une vue sur la station d'eau potable Sainte-Rose et permet de voir les pompes de haute pression et les bassins de filtration d'eau. Le Centre offre également une exposition temporaire où l'on retrouve des œuvres d'artistes, de photographes ou d'écrivains, sur la thématique de l'eau. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi.

Centre d'interprétation de l'eau de Laval et Ville de Laval, 2018 CanLII 110384 (QC CMNQ).

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

Le Comité exerce des activités de présentation d'œuvres dans le domaine des arts visuels par la présentation de documents audio-visuels et de films. De plus, il diffuse de

l'information à ce sujet et sur l'histoire des coopératives de la pêche. Ces activités sont admissibles conformément au premier alinéa de l'article 243.8 de la LFM et aux paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de cet article.

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

Odyscène est un diffuseur régional de spectacles et d'activités culturelles. Il exploite une salle de spectacle en formule cabaret. Ces activités rencontrent les exigences du paragraphe 1° de l'article 243.8 de la *Loi*.

Odyscène inc. et Ville de Sainte-Thérèse, 2018 CanLII 48499 (QC CMNQ).

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

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

L'organisme offre une programmation en salles comprenant principalement des films tirés du répertoire d'auteurs, des primeurs internationales et des films québécois. Des spectacles comme des opéras, des ballets, des pièces de théâtre et des films de voyage, sont également projetés. Il s'agit d'activités admissibles correspondant à la présentation d'œuvres dans le domaine de l'art. Le film, la peinture, la photographie et d'autres formes d'expression de même nature font partie du domaine de l'art, comme le précise l'article 243.10 de la LFM.

Corporation du cinéma Beaubien et Ville de Montréal, 2020 CanLII 75245 (QC CMNQ).

4. *Offert sans conditions préférentielles au public*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le paragraphe 2° du deuxième alinéa de 243.8

Commentaires

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

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

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

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

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

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

Le Petit Robert définit ainsi le terme « loisir » :

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

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

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

Ici, le mot « loisirs » nous indique que, en plus de l'art, de l'histoire, de la science et du sport, d'autres domaines propices à l'occupation des temps libres doivent être considérés. Par

exemple, constituent des domaines propres aux loisirs la philatélie, les échecs, le bridge, l'astrologie et la généalogie.

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

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

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

Pour un exemple d'application de ces questions, voir *Complexe sportif intérieur de Granby et Ville de Granby*, 2020 CanLII 32102 (QC CMNQ).

Jurisprudence

1. *Activité d'ordre informatif ou pédagogique*

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

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

À la Médiathèque, est exposée une collection impressionnante d'œuvres d'art et il y a des rencontres publiques avec les écrivains et des soirées de poésie. La Médiathèque offre des activités d'ordre pédagogique exercées à titre de loisir.

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

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

Ce sont des activités d'ordre pédagogique ou informatif au sens de l'article 243.8 LFM. Il ne faut pas ajouter des conditions que la LFM n'impose pas. La demanderesse n'a pas à prouver l'existence d'une « structure d'apprentissage ou de pratique intensive d'un sport, sous la supervision de moniteurs spécialement entraînés » puisque la LFM ne pose pas une telle exigence.

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

Dans ce centre, la demanderesse donne de l'information sur les sites d'intérêt touristique, sur les établissements d'hébergement et sur les tours guidés. Elle fait également la promotion des produits de l'artisanat local, qu'elle tient en consignment. Ces services sont offerts gratuitement.

L'immeuble de l'Allée des Pères Eudistes, la Vieille École, est un musée et un centre d'interprétation voué à la présentation de certains personnages connus des chansons de Gilles Vigneault. Un guide-interprète accompagne les visiteurs et commente la visite. On y trouve de vieux meubles d'époque, une histoire des professeurs de l'école et une exposition de photos.

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

Corporation de développement patrimonial, culturel et touristique de Natasquan et Municipalité de Natashquan, 2018 CanLII 73652 (QC CMNQ).

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

personnes d'acquérir une formation dans les médias, de concevoir, de créer et de produire des émissions originales.

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Le Club de curling Lacolle (1976) inc. et Municipalité de Lacolle, 2017 CanLII 1511 (QC CMNQ); Club de curling Glenmore/Glenmore Curling Club et Dollard-des-Ormeaux (Ville de), 2017 CanLII 1498 (QC CMNQ); Club de curling Bel-Aire et Ville de Mont-Saint-Hilaire, 2017 CanLII 69368 (QC CMNQ); Club de curling de Buckingham incorporée et Ville de Gatineau, 2019 CanLII 20203 (QC CMNQ); Club de curling Le Royal Montréal/The Royal Montreal Curling Club et Ville de Montréal, 2019 CanLII 20206 (QC CMNQ); Club de Curling Lennoxville Curling Club Inc. et Ville de Sherbrooke, 2020 CanLII 74967 (QC CMNQ).*

Lors des parties de curling jouées par les ligues de jour et de soir, le capitaine établit la stratégie et l'explique aux joueurs de son équipe qui doivent la mettre en exécution. Le capitaine peut parfois donner des conseils aux autres joueurs. Bien que le capitaine puisse donner quelques conseils lors de ses explications, les parties de curling des ligues ne sont pas

des activités d'ordre informatif ou pédagogique et, par conséquent, ne constituent pas des activités admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

La Commission suit ici les principes établis dans l'affaire *Club de Curling Outremont inc. (Re)* :

« [33] De plus, la Commission ne peut retenir une interprétation qui aurait pour effet de reconnaître comme pédagogiques et informatives les périodes de ligues ou de location ou toute autre période de pratique libre. Ce n'est pas parce qu'une personne ayant plus d'expérience conseille ou aide pendant une partie que cette activité est d'ordre pédagogique ou informatif, tel que le spécifie le paragraphe 2°.

[34] Accepter ces interprétations signifierait que le législateur voulait rendre admissible toute activité visée au paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8, qui est exercée à titre de loisir et qui contient un élément pédagogique ou informatif, soit la transmission de connaissance et d'information. Or, le législateur a prévu que l'objectif de l'activité doit être d'ordre pédagogique ou informatif. Il qualifie l'activité dès le début du paragraphe en parlant d'activités d'ordre pédagogique ou informatif. La Commission ne doit donc déclarer admissibles que les activités qui ont comme objet la transmission de connaissance et d'information et non celles où cette transmission est accessoire à l'exercice du sport du curling. Il en est de même pour les rencontres des membres et non-membres dans la salle à l'étage lors de tournois télévisés ou lors de discussion après une partie. Les périodes au cours desquelles des cours sur vidéo sont donnés dans cette salle sont admissibles, mais elles ne constituent pas l'utilisation principale de cette salle. »

La Commission a appliqué ces principes dans l'affaire *Club de curling de Rivière-du-Loup* et *Ville de Rivière-du-Loup*. Les parties des ligues de jour et de soir ne deviennent pas des activités de nature informative ou pédagogique seulement parce que quelques conseils peuvent être donnés par le capitaine. La transmission de connaissance et d'information n'est pas la finalité de ces parties. Par conséquent, il ne s'agit pas d'activités d'ordre informatif ou pédagogique.

Club de curling Laurier inc. et *Ville de Victoriaville*, 2020 CanLII 38506 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Club de Curling Outremont inc. (Re)*, 2005 CanLII 59460 (QC CMNQ); *Club de curling de Rivière-du-Loup* et *Ville de Rivière-du-Loup*, 2020 CanLII 28859 (QC CMNQ).

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

en pratiquant l'hébertisme, la natation, le canotage, le tir à l'arc et autres ou en construisant un radeau ou en cuisinant.

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

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

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

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

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

L'immeuble est un sentier de randonnée pédestre et de ski de fond l'hiver servant à toute la communauté. Les promeneurs ont accès à des panneaux d'interprétation le long du sentier, décrivant la faune et la flore. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*. Elles sont d'ordre informatif et pédagogique.

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

Bien que la Fédération exerce des activités administratives afin de soutenir ses membres, elle offre également plusieurs outils d'information aux clubs de motoneigistes et aux motoneigistes en vue de les informer sur les règles de sécurité, les lois et les règlements applicables, ainsi que les conditions des sentiers. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la LFM.

Fédération des clubs de motoneigistes du Québec et Ville de Terrebonne, 2018 CanLII 76845 (QC CMNQ).

Le Club de motoneigiste gère l'entretien des sentiers de motoneiges. Il est responsable de toute la signalisation, de l'obtention des droits de passage et de la vente des droits d'accès. Deux à trois formations annuelles sur les mesures de sécurité ou sur des problèmes particuliers sont données aux patrouilleurs. Les activités principales exercées dans l'immeuble ne sont pas admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la LFM.

Club de motoneigistes du Saguenay inc. et Ville de Saguenay, 2018 CanLII 66333 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Club de Motos-Neige et Ville de Québec*, 2018 CanLII 84378 (QC CMNQ); *Club de Motoneige L'aiglon de Chute St-Philippe (2004) inc. et Municipalité de Chute-Saint-Philippe*, 2018 CanLII 84377 (QC CMNQ); *Club "Les Ziggloos" de Godbout et Municipalité du village de Godbout*, 2019 CanLII 32237 (QC CMNQ); *Club de motoneige et tout-terrain « Alliance du Nord » inc. (Club Quad Parent) et Ville de La Tuque*, 2019 CanLII 20210 (QC CMNQ).

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

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

La demanderesse détient un permis de jardin zoologique. Ses volières de présentation assurent la mise en valeur des oiseaux de proie. Des fiches éducatives permettent aux visiteurs d'en connaître les occupants. Une connaissance scientifique est transmise aux visiteurs. Le long des sentiers multifonctionnels se trouvent une trentaine de panneaux d'interprétation qui complètent les visites guidées offertes au public.

Les activités de la demanderesse sont admissibles conformément au premier alinéa de l'article 243.8 de la LFM et au paragraphe 2° du deuxième alinéa de cet article.

Union québécoise de réhabilitation des oiseaux de proie et Municipalité de Saint-Jude, 2018 CanLII 110386 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Centre de réhabilitation Le Nichoir inc. et Ville d'Hudson*, 2019 CanLII 23881 (QC CMNQ).

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

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

Lors d'une activité, le conférencier, un champion de ski, motivait les participants à trouver du plaisir dans l'entraînement d'un sport et non seulement dans la compétition. La Ville soutient que cette activité n'est pas admissible parce qu'elle n'a pas été exercée dans un cadre informatif ou pédagogique, pour les fins d'un sport précis et ne s'adressait pas à un groupe spécifique qui fait de l'entraînement. La Commission ne partage pas l'avis de la Ville.

La conférence visait à promouvoir la persévérance scolaire, le dépassement de soi et les saines habitudes de vie. Elle avait un caractère informatif et pédagogique.

Complexe sportif intérieur de Granby et Ville de Granby, 2020 CanLII 32102 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

communauté internationale et les institutions et organismes locaux et de garantir l'accessibilité de ces connaissances et informations au public en général et aux personnes intéressées. Ces activités sont admissibles.

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Loisirs Lac des Loups et Municipalité de La Pêche*, 2018 CanLII 83072 (QC CMNQ).

L'immeuble est un grand terrain utilisé pour pratiquer différents sports comme le quad, la randonnée pédestre et le ski de fond. Sur cet immeuble se trouve un refuge ouvert à tous. Les gens se rendent au refuge pour se reposer et se sustenter. Bien que les principales

activités exercées dans l'immeuble soient des activités récréatives, exercées à titre de loisir, elles ne sont pas d'ordre informatif ou pédagogique.

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

Voir aussi : *Association du skatepark de Baie-Comeau et Ville de Baie-Comeau*, 2018 CanLII 87195 (QC CMNQ).

Un kiosque d'informations touristiques qui donne des informations sur la région aux visiteurs et des dépliants sur différentes activités ou sites à visiter ne constitue pas une activité admissible.

La Commission ne croit pas que des renseignements donnés sur des activités de loisir disponibles dans la région et sur des sites à visiter constituent des activités exercées à titre informatif ou pédagogique par des personnes qui veulent améliorer leurs connaissances dans un des domaines propres aux loisirs.

Les informations communiquées ne sont pas associées à l'amélioration des connaissances ou des habiletés dans un domaine propre aux loisirs. En fait, la preuve démontre qu'il s'agit d'informations générales données à des touristes et qui promeuvent du même coup l'activité économique de la région. L'information ne sert qu'à diriger les visiteurs vers le lieu où ils pratiqueront leurs activités de loisir.

La soussignée, en concluant ainsi, s'inscrit dans le courant majoritaire de décisions de la Commission qui n'ont pas reconnu admissibles des activités semblables.

Toutefois, quatre décisions plus récentes ont accordé une reconnaissance pour un bâtiment dans lequel des informations touristiques s'y donnent. Mais ces décisions doivent être distinguées.

Association des pourvoyeurs et pêcheurs du poisson des chenaux de la rivière Ste-Anne inc. et Municipalité de Sainte-Anne-de-la-Pérade, 2018 CanLII 104545 (QC CMNQ).

Dans le centre qu'elle exploite, la demanderesse donne de l'information sur les sites d'intérêt touristique, sur les établissements d'hébergement et sur les tours guidés. Elle fait également la promotion des produits de l'artisanat local, qu'elle tient en consignment. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM.

Corporation de développement patrimonial, culturel et touristique de Natasquan et Municipalité de Natashquan, 2018 CanLII 73652 (QC CMNQ).

Un utilisateur a pour mission de donner de l'information sur la Mauricie comme destination touristique. Il distribue des dépliants d'entreprises à vocation touristique, produit un guide touristique, tient un site web et un blogue. Son site web lui permet de faire la promotion de la beauté des paysages, des attraits et des produits de la Mauricie, de présenter des idées d'escapades et de séjours dans la région. Il exerce des activités d'ordre informatif ou pédagogique, destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances dans un domaine propre aux loisirs, à savoir les lieux et les attraits touristiques de la Mauricie. Ces activités sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM.

Cité de l'énergie inc. et Ville de Shawinigan, 2017 CanLII 36053 (QC CMNQ).

La demanderesse donne des informations touristiques aux visiteurs. Elle met à la disposition du public des photos et autres objets patrimoniaux. Ces activités d'ordre informatif sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM.

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

Un utilisateur exploite dans l'immeuble un kiosque touristique régional, qui accueille les visiteurs et les informe des attraits de la MRC de Kamouraska. Ces activités d'ordre informatif sont admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM.

Musée régional de Kamouraska inc. et Municipalité de Kamouraska, 2017 CanLII 69366 (QC CMNQ)

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

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

Voir aussi : *Club de pétanque Val des Arbres et Ville de Laval*, 2018 CanLII 104535 (QC CMNQ)

L'immeuble de la demanderesse est utilisé principalement pour de l'hébergement de courte durée, à titre d'auberge de jeunesse. Ces activités ne sont pas admissibles.

Fondation Domaine Montauban et Municipalité de la paroisse de Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown, 2019 CanLII 30396 (QC CMNQ)

La demanderesse offre des activités permettant aux participants de connaître la littérature, principalement québécoise, les œuvres littéraires ainsi que les écrivains. Elle fait également la promotion de la pratique de l'écriture comme forme d'expression artistique. Ces activités sont admissibles en vertu des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la LFM.

Union des écrivaines et des écrivains québécois et Ville de Montréal, 2018 CanLII 48504 (QC CMNQ)

La Société d'histoire présente des conférences sur l'histoire, exploite un centre de documentation et a produit un calendrier comprenant des photos d'édifices patrimoniaux. La Société a aussi réalisé un livre intitulé « Rosemont-La Petite-Patrie : il y a longtemps que je t'aime ». Ces activités sont d'ordre informatif et pédagogique destinées à des personnes qui, à titre de loisir, désirent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans le domaine de l'histoire.

Société d'histoire Rosemont-Petite-Patrie et Ville de Montréal, 2018 CanLII 63086 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Société d'histoire et de généalogie de St-Pascal inc. et Ville de Saint-Pascal*, 2018 CanLII 48521 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Khaniqah-I Nimatullahi (Canada)* (« La maison des Soufis ») et *Ville de Montréal*, 2020 CanLII 74941 (QC CMNQ).

La Cour supérieure considère que le mot loisir doit être lu dans son sens courant et ordinaire, ce qui inclut certains enseignements moraux et spirituels.

Domaine Rosicrucien de Lachute inc. c. Commission municipale du Québec, 2019 QCCS 3516 (CanLII).

La célébration de la messe n'est pas une activité admissible. Elle n'est visée par aucun des paragraphes du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*. De façon constante et unanime, la Commission refuse la reconnaissance pour toute activité reliée à l'exercice du culte religieux ou à la prière.

Ces activités ne sont pas admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*. Pour être admissible, une activité doit d'abord être d'ordre informatif ou pédagogique. De plus, elle doit être exercée à titre de loisir. La célébration de la messe n'est pas une activité d'ordre informatif ou pédagogique, mais plutôt d'ordre cérémonial ou rituel. Aussi, une personne qui assiste à la messe pratique sa religion dans le cadre d'un engagement moral ou spirituel, et non à titre de loisir.

Les cours sur la Bible pour les jeunes et l'étude de la Bible sont des activités d'ordre pédagogique, mais elles ne sont pas suivies par des personnes qui s'y intéressent à titre de loisir, comme l'exige le paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8. Il est évident que ces activités s'adressent à des personnes qui, dans une démarche qui leur est personnelle, s'intéressent à leur religion et veulent approfondir leur foi, mais rien dans la preuve ne démontre qu'elles s'y intéressent à titre de loisir. À plusieurs reprises, la Commission a souligné que la formation religieuse n'est pas une activité de loisir.

L'école de vacances ne s'inscrit pas non plus dans les divers types d'activités prévus à l'article 243.8 de la *Loi*. Que les activités prennent place dans le cadre de vacances ou d'événements récréatifs, leur objet principal est de présenter l'évangile en des termes et de manière à ce que les enfants comprennent le message biblique (« present the gospel in terms and ways they will understand »), et non l'acquisition de connaissance à titre de loisir.

Centre alimentaire Aylmer et Ville de Gatineau, 2018 CanLII 66313 (QC CMNQ).

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

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

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

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

Les journées de classe-nature entre le 15 août et le 23 juin, soit à l'intérieur des 180 jours obligatoires de fréquentation scolaire constituent du loisir au sens du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la LFM. La preuve soumise ne démontre pas qu'il s'agit d'un temps de classe obligatoire. Le fait que ces activités font partie du projet éducatif de l'école ne fait pas perdre le caractère de loisir à ces activités. Il y a absence de preuve que les classes nature font partie du régime pédagogique obligatoire des élèves. Ce n'est que si les journées en classe nature faisaient partie intégrante du régime pédagogique obligatoire contenu dans les 180 jours de scolarité que l'on pourrait conclure que les activités ne sont pas exercées à titre de loisir. Dans le présent cas, les activités exercées ne se retrouvent pas dans des temps socialement ou « pédagogiquement » contraints.

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

Une distinction doit être faite d'une part entre une activité exercée durant des heures de classe dans le cadre du programme scolaire obligatoire, comme un programme sport-étude, et, d'autre part, une activité parascolaire exercée de façon facultative, en dehors des heures de classe obligatoires. La première ne peut être considérée comme étant exercée à titre de loisir, alors que la seconde est exercée à ce titre et est admissible si elle rencontre les autres conditions de la *Loi*.

Complexe sportif intérieur de Granby et Ville de Granby, 2020 CanLII 32102 (QC CMNQ).

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

puisqu'elles sont exercées par des chercheurs ou des étudiants aux fins de parfaire leurs études, et non à titre de loisir.

Fondation Daniel Langlois c. Montréal (Ville de), 2002 CanLII 47337 (QC CMNQ), conf. 2004 CanLII 17490 (QC CS) et 2006 QCCA 1553.

Voir aussi *Service à la famille chinoise du Grand Montréal inc. et Ville de Montréal*, 2020 CanLII 74962 (QC CMNQ), paragraphes 34 à 42.

Les cours de boulangerie et de chiropraxie ne peuvent pas être reconnus par la Commission en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM puisqu'ils ne sont pas destinés à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans l'un ou l'autre des domaines de l'art, de l'histoire, de la science, du sport ou dans tout autre domaine propre aux loisirs. Une activité destinée à des professionnels est intimement liée à leur travail, et non à leurs loisirs.

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

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

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

Voir aussi : *Mirador des Marmots et Ville de Chibougamau*, 2019 CanLII 29078 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

Le témoignage du représentant de la demanderesse et le rapport d'activités pour l'année 2017 démontrent que l'utilisation principale de l'immeuble est à des fins religieuses et de culte.

Dans la décision *Église spirituelle Inter-Foi, Québec Canada inc. c. Village de North Hatley*, le Tribunal administratif du Québec a repris la définition des dictionnaires concernant le mot « culte » pour établir que ce terme réfère « aux honneurs rendus à un ou plusieurs dieux, ainsi qu'aux manifestations extérieures d'une religion ». Dans *Québec (Communauté urbaine de) c. Pentecostal Assemblies of Canada inc.*, la Cour du Québec a défini l'expression « exercice du culte public » comme étant « l'ensemble des pratiques religieuses offertes par les autorités ecclésiastiques, y compris les prières, les réunions à caractère pastoral et autres activités religieuses auxquelles peuvent s'adonner les adhérents. »

La demanderesse tient des rencontres de culte et organise des célébrations à caractère religieux, comme des mariages, des baptêmes et des funérailles. Elle y organise aussi des activités de prières, des rencontres de lecture de la Parole de Dieu ainsi que des

conférences offertes par des évangélistes et missionnaires-apôtres. Des cours d'éducation biblique sont offerts aux enfants et sont couronnés par un événement de graduation au mois de février. Des formations bibliques sont aussi offertes aux autres membres de la communauté. De plus, un pasteur est présent sur les lieux afin d'accueillir les personnes dans le besoin et leur prodiguer des conseils moraux et spirituels. Des services de préparation au mariage et de conseils matrimoniaux sont aussi offerts aux couples.

Une revue de la jurisprudence démontre de façon constante et unanime que la Commission refuse la reconnaissance pour toute activité reliée à l'exercice du culte religieux ou à la prière.

Dans le présent dossier, il y a bien quelques activités pédagogiques (enseignement de la bible), mais elles ne constituent pas l'aspect principal des activités exercées en général. De plus, même en considérant que ces quelques activités sont d'ordre pédagogique, elles ne sont pas exercées à titre de loisir. La Commission considère que la religion ne peut être considérée comme étant un domaine relié aux loisirs et les activités religieuses ne sont pas de l'ordre du divertissement. Ces activités sont plutôt associées à des temps contraints ou engagés, comme le travail, l'école ou la politique, permettant à des personnes, qui s'impliquent socialement ou civiquement dans leur milieu, de pratiquer leur croyance religieuse, dans des moments de leur vie qui ne sont pas réservés au loisir.

Cette interprétation constante donnée par la Commission au sens du mot « loisir » a été confirmée par la Cour d'appel dans l'affaire *Sivananda Yoga Vedanta Centre*.

Assemblée chrétienne du réveil des nations et Municipalité de Rawdon, 2019 CanLII 15789 (QC CMNQ).

La Commission reprend la définition d'« exercice du culte public » de la Cour du Québec : « comprend l'ensemble des pratiques religieuses offertes par les autorités ecclésiastiques, y compris les prières, les réunions à caractère pastoral et autres activités religieuses auxquelles peuvent s'adonner les adhérents. »

Coopérative de solidarité en habitation Carpe Diem et Ville de Lévis, 2020 CanLII 76254 (QC CMNQ).

Bien que la mission de l'Association soit « de promouvoir l'éducation et la culture chrétienne dans tous les milieux de vie de l'enfant et de la jeunesse : famille, école, loisir et travail », ses principales activités sont d'ordre familial, personnel et éducatif.

Les activités sont d'ordre informatif ou pédagogique et ont pour but d'informer, d'éduquer, de reconforter et de rassurer la population sur les enjeux des changements importants qui se produisent dans le milieu de l'éducation et dans la société en général.

Association des parents catholiques du Québec et Ville de Montréal, 2018 CanLII 76852 (QC CMNQ).

Le programme offert vise principalement à préparer l'enfant à aborder une première année primaire en étant bien outillé. Il s'agit d'un programme d'apprentissage qui s'inscrit au départ d'un long processus d'éducation scolaire qui sera suivi de l'enfance jusqu'à l'adolescence et même à l'âge adulte. La formation préscolaire et scolaire fait partie des activités inhérentes et courantes d'un enfant. Elle ne constitue pas une activité exercée à titre de loisir, même si certaines parties du programme peuvent correspondre à un loisir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bassin versant Saint-Maurice (BVSM) et Shawinigan (Ville de), 2017 CanLII 36019 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le musée, l'exposition permanente permet notamment d'en apprendre davantage sur les hommes de bateaux de l'époque et sur leur « savoir-faire ». Parcours balisé avec de nombreux arrêts, cette exposition compte notamment quatre goélettes d'époque à visiter. Deux expositions semi-permanentes y sont présentées. La demanderesse est également légataire de bateaux goélettes classés biens culturels patrimoniaux par le gouvernement.

La Forêt est un laboratoire de la Faculté de foresterie et de géomatique de l'Université Laval. Dans la Forêt se trouve un sentier pédestre aménagé, long de deux kilomètres qui rejoint le sentier de la Municipalité. Il s'y trouve également de nombreux belvédères, des barrages et des points de vue spectaculaires. Des panneaux de signalisation de sécurité y sont installés et des panneaux d'interprétation de la Forêt sont à venir. La Forêt est considérée comme l'une des entités à part entière de « l'expérience Musée ».

Dans la grande salle d'exposition du pavillon Multi-services se tient une exposition semi-permanente qui relate les cinq siècles d'hydrographie sur le fleuve Saint-Laurent. La deuxième salle d'exposition sert à des animations et à de futures conférences.

Ces activités sont admissibles en vertu du sous-paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*. Elles sont d'ordre informatif ou pédagogique destinées à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances dans le domaine de l'art, de l'histoire maritime et du patrimoine, ainsi que de la science de la foresterie.

Musée maritime de Charlevoix et Municipalité des Éboulements, 2018 CanLII 63084 (QC CMNQ).

Le Centre exerce des activités visant à sensibiliser et informer la population de Laval sur la protection et l'utilisation responsable de l'eau.

Le musée comprend un laboratoire, le Lab'EAU, dans lequel les enfants peuvent faire des expériences scientifiques.

Le Centre organise également différentes activités de sensibilisation relatives à la protection et à l'utilisation responsable de l'eau. Il a également conçu la trousse *Fantastiko* qui s'adresse aux jeunes et comporte douze expériences scientifiques.

Ces activités sont admissibles.

Centre d'interprétation de l'eau de Laval et Ville de Laval, 2018 CanLII 110384 (QC CMNQ).

3. *Tout autre domaine propre aux loisirs*

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

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

Les personnes qui assistent à des soirées d'information prénatales ou à des consultations en allaitement ne le font pas à titre de loisir, dans un domaine propre aux loisirs. Les activités pédagogiques ou informatives visent l'acquisition de connaissances ou d'habiletés liées à l'allaitement de leur enfant. L'allaitement d'un enfant n'a rien à voir avec un divertissement ou la pratique d'un loisir. Les activités ne sont donc pas admissibles en vertu du paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*.

L'Association des TTC des Deux Rives (Québec-Chaudière-Appalaches) et Ville de Québec, 2019 CanLII 3312 (QC CMNQ).

Bien qu'elles comportent un volet pédagogique et informatif, l'accompagnement de femmes qui allaitent ne constitue pas une activité exercée à titre de loisirs.

Mirador des Marmots et Ville de Chibougamau, 2019 CanLII 29078 (QC CMNQ).

4. *Offert sans conditions préférentielles au public*

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

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

Les Aînés de L'Ancienne-Lorette « FADOQ » et L'Ancienne-Lorette (Ville de), 2017 CanLII 16756 (QC CMNQ).

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

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

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

Le paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de 243.8

Commentaires

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

Jurisprudence

La demanderesse exerce, dans une maison historique datant de 1739, des activités visant sa conservation et organise des visites reliées principalement à l'histoire et à l'architecture intérieure et extérieure de la maison et de sa grange, à l'exposition de meubles, de calèches, d'objets décoratifs, de documents et de livres dans le domaine de l'histoire. Ces activités

remplissent les conditions du premier alinéa de l'article 243.8 de la *Loi* et du paragraphe 2° ou 2.1° du deuxième alinéa du même article.

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

Voir aussi : *Société du Musée historique du comté de Compton et Ville de Cookshire-Eaton*, 2019 CanLII 30393 (QC CMNQ); *Centre d'interprétation des biosciences Armand-Frappier et Ville de Laval*, 2019 CanLII 3317 (QC CMNQ); *Centre d'interprétation des biosciences Armand-Frappier et Ville de Laval*, 2019 CanLII 3316 (QC CMNQ).

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

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

Le paragraphe 3° du deuxième alinéa de 243.8

Commentaires

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

Le paragraphe 3° doit être lu avec l'article 243.11 LFM (voir les commentaires sous cet article), qui vient en circonscrire la portée. Contrairement aux autres paragraphes du deuxième alinéa de l'article 243.8, la poursuite d'un objectif prévu au paragraphe 3° est ce qui rend l'activité admissible. Toutefois, cette poursuite d'un objectif doit être la cause principale et immédiate de l'activité, et non une résultante, un effet indirect ou une cause secondaire.

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

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

La finalité prévue au sous-paragraphe *a* est la promotion ou la défense des intérêts ou des droits d'un groupe de personnes. Les personnes doivent former un groupe en raison de leur âge, de leur langue, de leur sexe, de leur orientation sexuelle, de leur race, de leur couleur,

de leur origine ethnique ou nationale ou en raison du fait qu'elles ont une maladie ou un handicap.

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

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

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

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

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

Jurisprudence

1. *Le sous-paragraphe a*

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

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

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

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

Voir aussi : *Maison Parent-Roback et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 84384 (QC CMNQ).

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

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

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

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

La Bande indienne des Micmacs de Gaspé défend et fait la promotion des intérêts des membres de la bande indienne des Micmacs de Gaspé en respectant les coutumes et traditions des autochtones.

Organisme de développement économique et communautaire Mic-Mac de Gaspé inc. et Ville de Gaspé, 2018 CanLII 43247 (QC CMNQ).

La demanderesse exerce ses activités dans le but de promouvoir ou défendre les intérêts et les droits de personnes retraitées ou âgées, satisfaisant ainsi au critère prévu au sous-paragraphe *a* du sous-paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM.

FADOQ - Région des Laurentides et Ville de Mont-Tremblant, 2018 CanLII 93080 (QC CMNQ).

Les activités exercées par la Fédération des communautés culturelles de l'Estrie sont admissibles en vertu du sous-paragraphe *a* et *d* du sous-paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM. Elles visent à promouvoir ou défendre les intérêts et les droits de personnes qui ont immigré au Canada. Ces personnes, selon leur origine ethnique ou nationale, forment des groupes. De plus, la Fédération vient en aide aux différentes associations monoethniques qui aident les personnes immigrantes à s'intégrer à la société.

Carrefour Accès Loisirs inc. et Ville de Sherbrooke, 2018 CanLII 127223 (QC CMNQ).

La Maison « Unies-Vers-Femmes » a pour mission d'offrir des services d'accompagnement, de consultation et de soutien aux femmes victimes de violence conjugale, à l'aide d'une approche globale et féministe qui répond adéquatement aux besoins et à la réalité de sa clientèle. Cette approche prend appui sur des principes d'égalité, de justice d'autonomie et de respect. Elle fait de la sensibilisation dans les écoles secondaires et, sur demande, à la communauté et aux partenaires du milieu. Elle défend les droits des femmes pour contrer la violence conjugale. Ces activités sont admissibles en vertu du sous-paragraphe *a*, *c* et *d* du sous-paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM.

Maison « Unies-Vers-Femmes » et Ville de Gatineau, 2018 CanLII 127227 (QC CMNQ).

La Fondation fait la promotion des intérêts de la communauté indo-canadienne. Elle offre notamment du mentorat, du visionnement de films indiens, des services de traduction, de l'accompagnement, un service de référence, un lien entre parents et écoles, ainsi que de l'aide aux devoirs, de l'aide aux immigrants, des ateliers sur divers sujets thématiques d'actualité, des événements culturels, des services de santé, des cours de langue, etc.

Bharat Bhavan Foundation et Ville de Montréal, 2018 CanLII 104549 (QC CMNQ).

Les actions de la Ligue des droits et libertés constituent des activités admissibles au sens du sous-paragraphe *a* du paragraphe 3°. Elles visent l'ensemble de la population de même que certains groupes placés, selon différents contextes, en situation de vulnérabilité : personnes réfugiées et immigrantes, autochtones, femmes, personnes ayant des limitations fonctionnelles, assistés sociaux, etc.

La Ligue intervient tant sur la scène nationale qu'internationale pour dénoncer des situations de violation de droits de la personne. Elle mène des activités d'information, de formation, de sensibilisation visant à faire connaître le plus largement possible les enjeux de droits pouvant se rapporter à l'ensemble des aspects de la vie en société.

Maison Parent-Roback et Ville de Montréal, 2020 CanLII 74943 (QC CMNQ).

2. *Le sous-paragraphe b*

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

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

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

La Commission est d'avis que les activités syndicales constituent l'activité principale du Syndicat dans les locaux et que la protection des droits et intérêts de ses membres en matière de discrimination et de harcèlement sont accessoires à sa mission première.

La décision de la Commission est raisonnable et fait partie des issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits mis en preuve et du droit.

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

3. *Le sous-paragraphe c*

La requérante est un organisme à but non lucratif qui prête de l'argent sans intérêt ni charge à toute personne qui a temporairement besoin d'aide. Une aide financière, par le biais d'un prêt sans intérêt ni autres frais, à une personne qui éprouve des difficultés financières, est une forme d'aide apportée à une personne économiquement défavorisée. La Commission ne doit pas faire de distinction entre l'aide apportée à une personne aux prises avec des difficultés financières temporaires et l'aide apportée à une personne économiquement défavorisée. Une personne n'est pas condamnée à vie à être économiquement défavorisée.

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

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Coopérative de solidarité santé des gens d'ici* et *Municipalité de Sainte-Félicité*, 2018 CanLII 66327 (QC CMNQ).

La demanderesse exerce des activités de gestion immobilière visant l'acquisition, la rénovation, la location ou la vente d'immeubles à logement destinés à des familles vulnérables, économiquement ou socialement en difficulté. Le MAP vient en aide aux femmes chefs de famille monoparentale à faible revenu, ayant des enfants âgés de 0 à 5 ans. Il leur offre un logement à prix modique, un suivi par des intervenants spécialisés et un service de garde afin de faciliter leur retour à l'école et leur intégration sur le marché du travail. Pour sa part, le CPE, en collaboration avec le MAP, exerce des activités de garde éducatives auprès d'enfants qui proviennent de familles vulnérables et socialement ou économiquement défavorisées. Finalement, le CIUSSS exerce des activités de soutien et d'intervention auprès de jeunes de moins de 18 ans qui vivent en milieu familial, qui proviennent d'une famille vulnérable ou en difficulté. Les activités de la demanderesse et des trois utilisateurs sont admissibles, car elles ont comme cause principale et immédiate la poursuite des objectifs visés aux sous-paragraphes c et d du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Tremplin Travail Vallée de la Matapédia inc.* et *Ville d'Amqui*, 2018 CanLII 83027 (QC CMNQ); *Habitations La Traversée* et *Ville de Montréal*, 2018 CanLII 117445 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

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

La jurisprudence de la Commission considère que les services dispensés par un centre hospitalier, des CLSC et des centres d'hébergement ont pour but d'assister des personnes « autrement en difficulté » à cause de l'état de santé, la maladie, la vieillesse ou la perte d'autonomie. L'investigation de la maladie que permet l'équipement d'un centre hospitalier et les services de suivi et de soutien à domicile qu'offre un CLSC sont des exemples de

mesures préventives auprès des personnes. Ces activités sont accessoires et en continuité à l'offre de services des établissements de santé et de services sociaux. Elles sont admissibles en vertu des sous-paragraphes *c* et *d* du paragraphe 3°, car elles consistent à assister des personnes en difficulté et à empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté.

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

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

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

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

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

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

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

Voir aussi : *Fondation des ressources alternatives du Sud-Ouest et Ville de Salaberry-de-Valleyfield, 2017 CanLII 69417 (QC CMNQ); Maisons Butters inc. et Ville de Granby, 2018 CanLII 48756 (QC CMNQ).*

La clinique a pour mission de donner accès à des services de santé de première ligne à la population de Marieville. Le projet a été mis sur pied à la suite des résultats d'un sondage effectué auprès de la population de Marieville qui démontrait un problème important d'accessibilité à des soins de santé sur le territoire de la municipalité. La très grande

majorité des patients de la clinique n’avaient pas accès à un médecin de famille avant son ouverture.

La Clinique offre divers services en matière de santé : par exemple, service de « sans rendez-vous » pour les urgences médicales, consultations médicales de première ligne, chirurgie mineure, physiothérapie, service de nutritionniste et vaccination. Ces activités sont admissibles.

Clinique Pro-Santé Marieville et Ville de Marieville, 2017 CanLII 89282 (QC CMNQ).

La Coop est une entreprise qui vise à fournir des biens et des services dans le domaine de la santé.

La Coop donne accès à deux médecins, un ostéopathe et une infirmière qui offrent des services de consultation médicale et des soins de santé courants (pansements, injections, prélèvements, vaccination, chirurgies mineures, biopsies, etc.).

La finalité prévue au sous-paragraphe c est l’assistance des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté. Cette disposition précise que des activités dont le but est d’assister des personnes opprimées, défavorisées ou en difficulté sont admissibles.

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

La Coop offre des services cliniques à des personnes malades ou blessées, ayant besoin de soins pour guérir. Une personne dans une telle situation peut être sérieusement en difficulté si elle n’est pas soignée, devenir une victime de maladies graves ou chroniques, ou développer un handicap à la suite d’une blessure. Ces services sont donc des activités admissibles en vertu du sous-paragraphe c.

Il est vrai que, parfois, l’état de santé des personnes utilisant les services offerts par la Coop ne présente pas un degré de gravité suffisant pour entrer dans la catégorie des personnes « autrement en difficulté » du sous-paragraphe c. Mais le législateur a également prévu au sous-paragraphe d l’admissibilité des activités exercées en vue « d’empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté ».

En conclusion, la Commission considère que la Coop exerce, dans l’immeuble, des activités admissibles au sens des sous-paragraphes c et d. La reconnaissance est accordée

pour la partie de l'immeuble utilisée par la Coop, excluant les trois bureaux occupés par des médecins et un ostéopathe.

Coopérative de solidarité santé des gens d'ici et Municipalité de Sainte-Félicité, 2018 CanLII 66327 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Coop de solidarité santé Saint-Hubert et Municipalité de Saint-Hubert-de Rivière-du-Loup*, 2018 CanLII 66306 (QC CMNQ).

L'opération d'un centre de pédiatrie sociale constitue l'utilisation principale de l'immeuble. Une équipe de professionnels de la santé et autres accueillera des enfants vulnérables de 12 ans et moins afin d'établir un plan d'intervention individualisé pour les aider à faire face à des problèmes médicaux, psychosociaux ou juridiques. Les activités sont admissibles au sens des sous-paragraphes c et d.

Envol programme d'aide aux jeunes mères et Ville de Longueuil, 2020 CanLII 74959 (QC CMNQ).

Une clinique médicale a été mise sur pied. Il s'agit d'un projet communautaire développé par la demanderesse pour occuper le presbytère. Certes, les citoyens ont accès à un médecin, mais cela n'est pas la finalité première. Le présent cas se distingue d'autres situations où une reconnaissance a été donnée pour des services de santé, car les citoyens n'avaient pas accès à un médecin à proximité.

Les activités exercées dans l'immeuble ne sont donc pas admissibles, puisqu'elles n'ont pas pour objectif principal de prêter assistance à une clientèle en difficulté, tel que le prévoit les sous-paragraphes c et d du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *Loi*. En effet, la preuve ne supporte pas de telles exigences.

Corporation de développement socioculturel de St-Paulin inc. et Municipalité de Saint-Paulin, 2018 CanLII 83079 (QC CMNQ).

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

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

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

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

L'utilisatrice a pour mission de coordonner le processus de don d'organes, d'assurer l'équité de l'attribution des organes, de soutenir l'amélioration des pratiques cliniques par la concentration et la mobilisation des partenaires et de faire la promotion du don d'organes dans la société. Ces activités sont admissibles en vertu des sous-paragraphe *c* et *d* du paragraphe 3°.

Société Angus Meliorem et Ville de Montréal, 2018 CanLII 9894 (QC CMNQ).

L'organisme exerce des activités dans le but de soutenir les gens aux prises avec une problématique de suicide, ainsi que d'offrir de l'aide et de l'accompagnement à leurs proches et aux gens endeuillés. Ces activités sont admissibles en vertu des sous-paragraphe *c* et *d* du paragraphe 3°.

Centre de prévention du suicide de Lanaudière et Ville de Notre-Dame-des-Prairies, 2020 CanLII 76248 (QC CMNQ).

Voir aussi *Comité de Prévention-Suicide du secteur de Lebel-sur-Quévillon et Ville de Lebel-sur-Quévillon*, 2020 CanLII 67299 (QC CMNQ).

La Commission conclut que les activités d'hébergement temporaire n'ont pas pour but de prêter assistance à des personnes défavorisées ou en difficulté, et ce, même si l'hébergement est offert à prix abordable. Ces activités ne sont pas admissibles en vertu des sous-paragraphe *c* et *d* du paragraphe 3°.

Résidence du Presbytère St-Patrice et Ville de Magog, 2018 CanLII 63075 (QC CMNQ).

4. *Le sous-paragraphe d*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Favoriser un approvisionnement en eau potable de qualité optimale et en qualité suffisante;
- Favoriser la conservation et la restauration des écosystèmes aquatiques et riverains;
- Favoriser la sécurité de la population et réduire les dommages causés par les inondations.

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

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

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

Bassin Versant Saint-Maurice (BVSM) et Ville de Shawinigan, 2017 CanLII 36019 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

[20] Les personnes âgées sont particulièrement sujettes à l'isolement et à l'inactivité, surtout en milieu rural où l'offre d'activités de loisir se fait plus rare, avec les conséquences que cela peut entraîner pour leur santé. Dans ce contexte,

il est clair que ces activités offertes par le Club ont pour but d'empêcher que ces personnes âgées sombrent dans l'isolement et la maladie, donc d'empêcher qu'elles ne deviennent en difficulté au sens du sous-paragraphe d du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 de la Loi.

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

Voir aussi *Pavillon de loisirs des aînés de Shawinigan-Sud inc. et Ville de Shawinigan, 2017 CanLII 25969 (QC CMNQ); Cercle culturel de l'amitié de Rimouski inc. et Ville de Rimouski, 2020 CanLII 36866 (QC CMNQ).*

Le Groupe utilise principalement l'immeuble pour promouvoir et favoriser les bonnes habitudes de vie, soit une saine alimentation et de l'activité physique. Il assiste soit des personnes en difficulté, par exemple, des personnes isolées ou qui ont des problèmes de santé; il les aide à améliorer leurs habitudes de vie. Il empêche également que des personnes deviennent en difficulté : par exemple, les personnes prédisposées au diabète. Ces activités sont admissibles en vertu des sous-paragraphe c et d du paragraphe 3°.

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

Activités non admissibles en vertu de 243.8

Commentaires

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

Jurisprudence

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

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

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

appeler rejetée le 21 octobre 2002); *L'association accréditée du personnel non-enseignant de l'université McGill et Montréal (Ville de)*, 2014 CanLII 69958 (QC CMNQ).

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

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

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

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

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

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

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

Quant à l'organisme les Éditions du Quartz-Coopérative de solidarité, il exerce des activités qui relèvent du monde de l'édition. Plus précisément, ces activités se rapportent à la gestion de la maison d'édition ainsi qu'à la production de livres. Des auteurs y déposent leurs manuscrits, qui sont ensuite publiés et diffusés sous forme d'ouvrages littéraires. Ces activités ne sont pas non plus admissibles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La preuve présentée démontre que les principales activités de la demanderesse sont la gestion, le démarchage pour l'immeuble et le renouvellement du « membership » des membres. Ces activités ne sont pas des activités admissibles.

Coopérative de solidarité santé Le Rocher et Ville de Shawinigan, 2018 CanLII 66357 (QC CMNQ).

Application de 243.8 : cas particuliers

Commentaires

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

Jurisprudence

1. Légion royale RECONNAISSANCE ACCORDÉE

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

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

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

2. Légion royale RECONNAISSANCE REJETÉE

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

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

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

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

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

Légion Royale Canadienne, Succ. 209, Arvida et Ville de Saguenay, 2018 CanLII 127216 (QC CMNQ).

3. Club nautique RECONNAISSANCE ACCORDÉE

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

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

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

4. Club nautique RECONNAISSANCE REJETÉE

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

Club nautique Forillon inc. et Ville de Gaspé, 2018 CanLII 43237 (QC CMNQ).

5. Environnement RECONNAISSANCE ACCORDÉE

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

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

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

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

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

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

Conseil régional de l'environnement de Laval et Ville de Laval, 2018 CanLII 43259 (QC CMNQ).

6. *Environnement RECONNAISSANCE REJETÉE*

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

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

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

Ateliers Mon-Choix et Ville de Saint-Pascal, 2018 CanLII 48500 (QC CMNQ).

Nagawatts Production inc. et Ville d'Alma, 2018 CanLII 63088 (QC CMNQ).

7. *Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chevaliers de Colomb du conseil de Ville d'Anjou no. 5321 et Ville de Montréal, 2018 CanLII 48524 (QC CMNQ).

Chevaliers de Colomb du conseil de Buckingham no : 2056 et Ville de Gatineau, 2018 CanLII 63087 (QC CMNQ).

Chevaliers de Colomb du conseil de Santa Maria no. 2267 et Ville de Longueuil, 2018 CanLII 63171 (QC CMNQ).

Chevaliers de Colomb du conseil de St-Joachim-de-Tourelles N° 6604 et Ville de Sainte-Anne-des-Monts, 2019 CanLII 14656 (QC CMNQ).

Club Le Marquis de Black Lake inc. et Ville de Thetford Mines, 2019 CanLII 14669 (QC CMNQ).

Chevaliers de Colomb du Conseil de Lachine No 1776 et Ville de Montréal, 2020 CanLII 76253 (QC CMNQ).

8. *Chevaliers de Colomb RECONNAISSANCE REJETÉE*

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

Chevaliers de Colomb du conseil St-André, numéro 2825 et Acton Vale (Ville de), 2015 CanLII 13861 (QC CMNQ).

Chevaliers de Colomb du conseil de Granby n° 1093 et Ville de Granby, 2017 CanLII 61165 (QC CMNQ).

Chevaliers de Colomb du conseil de Jean Dequen n° 3066 et Ville de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, 2017 CanLII 69365 (QC CMNQ).

9. CPE RECONNAISSANCE ACCORDÉE

Association chrétienne des jeunes femmes de Montréal (YWCA) et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 34303 (QC CMNQ).

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

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

Coopérative de solidarité développement Jarry/2e et Ville de Montréal, 2018 CanLII 104534 (QC CMNQ).

10. CPE RECONNAISSANCE REJETÉE

Loisirs Montcalm inc. et Québec (Ville de), 2016 CanLII 18949 (QC CMNQ).

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

Maison des jeunes du Bas-Saguenay et L'Anse-Saint-Jean (Municipalité de), 2017 CanLII 25954 (QC CMNQ).

Centre d'amitié autochtone du Saguenay et Ville de Saguenay, 2020 CanLII 36491 (QC CMNQ).

Complexe sportif intérieur de Granby et Ville de Granby, 2020 CanLII 32102 (QC CMNQ).

11. Aréna RECONNAISSANCE ACCORDÉE

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

Aréna Marcel Larocque inc. et St-Jean-sur-Richelieu (Ville de), 2016 CanLII 76404 (QC CMNQ).

Centre sportif régional Les Jardins du Québec inc. et Ville de Saint-Rémi, 2017 CanLII 83114 (QC CMNQ).

Centre Récréatif Norman-Boisvert inc. et Ville de Kingsey Falls, 2017 CanLII 89231 (QC CMNQ).

Corporation de développement culturel et sportif de Rosemère inc. et Ville de Rosemère, 2017 CanLII 89232 (QC CMNQ).

Gestion Loisirs CSC et Ville de Candiac, 2018 CanLII 34546 (QC CMNQ).

Co-Réna inc. et Ville de Longueuil, 2018 CanLII 73656 (QC CMNQ).

12. *Aréna RECONNAISSANCE REJETÉE*

Société d'exploitation des glaces de Boucherville inc. et Ville de Boucherville, 2017 CanLII 60944 (QC CMNQ).

13. *Activités radiophoniques RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

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

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

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

Radio communautaire de Pontiac (Re), 2007 CanLII 59476 (QC CMNQ).

Radio communautaire francophone de Montréal inc. et Ville de Montréal, 2019 CanLII 32232 (QC CMNQ).

Diffusion communautaire des îles inc. et Municipalité des îles-de-la-Madeleine, 2020 CanLII 34671 (QC CMNQ).

14. *Activités radiophoniques RECONNAISSANCE REJETÉE*

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

15. *Journal RECONNAISSANCE ACCORDÉE*

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

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

Comité de spectacles « par natashquan » et Journal communautaire le portageur et Canton de Natashquan (Municipalité), 2017 CanLII 46681 (QC CMNQ).

16. *Journal RECONNAISSANCE REJETÉE*

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

ARTICLE 243.9 : Revenus ou exercice par un mandataire – Prix exigé

243.9. Une activité ne cesse pas d'être visée au premier alinéa de l'article 243.8 du seul fait que l'utilisateur en tire des revenus ou qu'elle est exercée par l'intermédiaire d'un mandataire de celui-ci.

Est réputé ne pas agir dans un but lucratif l'utilisateur qui exige, en contrepartie de la prestation que constitue son exercice de l'activité admissible, le paiement d'un prix égal ou inférieur au prix de revient de cette prestation.

Commentaires

Le premier alinéa indique que le fait de tirer des revenus d'une activité n'en fait pas une activité exercée dans un but lucratif. L'exercice « à but lucratif » doit être recherché dans d'autres indices. Nous pensons notamment au but poursuivi par l'exercice de l'activité : si l'organisme n'exerce une activité que pour la recherche d'un profit, cela pourrait être considéré comme un indice important que l'activité est exercée dans un but lucratif au sens de la *Loi*. L'utilisation des revenus peut également être un indice du caractère lucratif d'une activité lorsqu'ils ne servent pas à financer une activité admissible.

On ne peut déduire du fait qu'une activité est exercée par l'intermédiaire d'un mandataire que le premier alinéa de l'article 243.8 ne s'applique pas. Cette disposition précise que l'utilisateur doit « exercer une ou plusieurs des activités admissibles », ce qui pourrait laisser supposer que c'est l'utilisateur lui-même qui doit être celui qui exerce. Le premier alinéa de l'article 243.9 indique plutôt que l'utilisateur peut exercer une activité par l'intermédiaire d'un mandataire.

Selon l'article 2130 du Code civil du Québec, le mandataire est la personne ayant le pouvoir de représenter une autre personne dans l'accomplissement d'un acte juridique. La disposition préliminaire du Code civil du Québec indique que les règles relatives au mandat qu'il contient s'appliquent « en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions ». Mais il est possible de donner un sens différent au mot « mandataire » dans la mesure où les dispositions du Code civil s'intègrent mal au contexte de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Selon *Le Petit Robert*, un mandataire est un agent, un commissionnaire, un délégué, un gérant ou un représentant. Dans l'affaire *King Solomon Temple Corporation c. Commission municipale du Québec*, 2018 QCCS 1141 (CanLII), la Cour supérieure a donné un sens très large à la notion de mandataire, sans expliquer le fondement de son interprétation.

Par ailleurs, l'article 243.8 indique que l'utilisateur doit exercer une ou plusieurs activités admissibles, exercice qui doit constituer l'utilisation principale de l'immeuble. À cet égard, l'utilisateur peut s'adjoindre des ressources externes ou s'associer à une autre personne pour exercer des activités. Cette situation n'a rien à voir avec le recours à un mandataire au sens propre, mais l'implication de l'utilisateur dans l'exercice de l'activité doit être importante pour qu'elle lui soit imputée. L'utilisateur qui a recours à une autre personne pour exercer une activité doit avoir le contrôle sur le choix de l'activité elle-même et non se comporter en simple locataire de locaux. Il est intéressant de citer le passage suivant de l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Société culturelle Argentine Québec Canada inc. c. Québec (Commission municipale)*, 2000 CanLII 8193 (QC CA) :

[13] Une partie de la décision de la Commission que j'ai citée plus haut indique que la Commission a aussi tenu compte du fait que, pour l'année d'exercice précédant la demande d'exemption, l'appelante avait touché 2 300 \$ de la location d'une salle. L'une des activités que proposait l'appelante était des cours de danse. Les professeurs n'étaient pas des bénévoles. L'appelante aurait pu retenir les services de ces professeurs, les payer et exiger des élèves une contribution. Au lieu de faire cela, l'appelante louait sa salle aux professeurs qui, eux, se faisaient payer par les élèves. Avec égards, je suis d'avis qu'ayant choisi une façon de faire plutôt qu'une autre, l'appelante n'a pas perdu son droit d'être exemptée du paiement de la taxe d'affaires puisque la location de la salle avait pour but la réalisation des fins culturelles et récréatives de l'activité de l'appelante.

Enfin, le deuxième alinéa établit une présomption quant au but non lucratif d'une activité : un utilisateur qui exige le paiement d'un prix égal ou inférieur au prix de revient d'une prestation est réputé ne pas agir dans un but lucratif. L'utilisation du mot « réputé » signifie que la présomption ne peut être renversée par une preuve : voir le deuxième alinéa de l'article 2847 du *Code civil du Québec*.

Jurisprudence

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

Société culturelle Argentine Québec Canada inc. c. Québec (Commission municipale), 2000 CanLII 8193 (QC CA).

Lorsque Palais des arts permet à l'organisme Jeunes de l'avenir de tenir une exposition jeunesse bricolage, il s'associe en quelque sorte avec cet organisme pour la tenue d'une

activité qui contribue à la réalisation de sa mission; il n'agit pas en simple locateur de salle de spectacles ou d'expositions.

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

La demanderesse assure la gestion d'un immeuble, une ancienne église, au bénéfice d'une clientèle en difficulté ou défavorisée. Pour atteindre son objectif, bien qu'elle n'offre pas de services directs à la clientèle, elle loue à un coût moindre que le marché, des espaces à des organismes qui offrent de tels services. Afin de pouvoir maintenir ce niveau de location à faible coût, elle loue la salle multifonctionnelle à divers groupes ou à des individus. Cela lui permet de boucler son budget. Comme la LFM le prévoit à l'article 243.9, une activité ne cesse pas d'être visée au premier alinéa de l'article 243.8 du seul fait que l'utilisateur en tire des revenus. En effet, il a été démontré que les revenus provenant de la location de cette salle permettent à la demanderesse de louer moins cher les locaux à des organismes qui offrent des services à des personnes démunies ou en difficulté.

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

Même si un prix d'admission est imposé pour les usagers, cela ne signifie pas que les activités sont exercées dans un but lucratif. Ce n'est pas le fait de tirer des revenus qui fait qu'une activité est exercée dans un but lucratif.

Dans le présent cas, les états financiers du Centre établissent que les activités sont exercées dans un but non lucratif puisque les membres de l'organisme n'en retirent aucun avantage personnel. Une part importante des revenus provient de subventions et d'activités de financement. Les administrateurs sont des bénévoles et tous les bénéfices sont réinvestis sur le site. Enfin, le bail prévoit expressément qu'en cas de dissolution de l'organisme, un autre organisme sans but lucratif ayant la même vocation sera désigné par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir pour assumer la gestion du site.

Centre national d'entraînement de ski acrobatique Yves Laroche inc. et Lac-Beauport (Municipalité de), 2016 CanLII 42876 (QC CMNQ).

La *Loi* ne prévoit pas que les mandataires doivent être eux-mêmes des personnes morales à but non lucratif. Une personne morale ne peut agir que par l'intermédiaire de personnes physiques.

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

Les activités de la demanderesse sont exercées dans un but non lucratif, et ce, même si pour certains services donnés en vertu d'ententes avec des instances gouvernementales, la demanderesse réalise un excédent de ses revenus de subventions par rapport à ses dépenses. L'article 243.9 de la LFM précise qu'une activité ne cesse pas d'être admissible du seul fait que l'utilisateur en tire des revenus. Les états financiers démontrent que tout revenu réalisé est utilisé par la demanderesse dans le but d'exercer ses activités et non pour procurer à une personne un avantage de nature pécuniaire.

Tremplin Travail Vallée de la Matapédia inc. et Ville d'Amqui, 2018 CanLII 83027 (QC CMNQ).

ARTICLE 243.10 : Domaine de l'art

243.10. Pour l'application des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8, font partie du domaine de l'art:

- 1° la scène, y compris le théâtre, le théâtre lyrique, la musique, la danse et les variétés;
- 2° le film, quel que soit le support technique de l'œuvre, y compris le vidéo;
- 3° le disque ou tout autre mode d'enregistrement du son;
- 4° la peinture, la sculpture, l'estampe, le dessin, l'illustration, la photographie, les arts textiles, la vidéo d'art ou toute autre forme d'expression de même nature;
- 5° la transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates ou de toute autre matière, lorsqu'il en résulte une œuvre destinée à une fonction décorative ou d'expression;
- 6° la littérature, y compris le roman, le conte, la nouvelle, l'œuvre dramatique, la poésie, l'essai ou toute autre œuvre écrite de même nature.

Commentaires

L'article 243.10 donne une indication de ce qui fait partie du domaine de l'art. Les termes de l'article ne sont pas exclusifs et sont souvent « ouverts » à d'autres significations (« y compris », « tout autre mode », « toute autre forme », « toute autre matière », « toute autre œuvre »), ce qui veut dire que d'autres éléments non expressément énumérés peuvent faire partie du domaine de l'art.

Les catégories énoncées dans l'article visent à la fois le mode ou la forme d'expression artistique (paragraphe 1, 4 et 6), les supports de cette expression (paragraphe 2 et 3), le travail de certains matériaux à des fins décoratives ou d'expression (paragraphe 5) propre à l'artisanat et aux arts décoratifs.

Jurisprudence

Pour que la création d'une œuvre d'art dans le domaine littéraire soit une activité admissible, elle doit être de la nature d'un roman, d'un conte, d'une nouvelle, d'une œuvre dramatique, de poésie ou encore d'un essai, selon le paragraphe 6° de l'article 243.10. Tel n'est pas le cas avec la production d'un journal.

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

Le tissage et la fabrication de différentes pièces avec des métiers à tisser sont des activités admissibles en vertu du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 243.8 ainsi que du paragraphe 4° de l'article 243.10 de la *Loi*. Il s'agit de créations qui font partie du domaine de l'art par la transformation du textile.

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

Voir aussi : *Union musicale de Shawinigan inc. et Ville de Shawinigan, 2018 CanLII 83009 (QC CMNQ).*

La première question qui se pose ici est de savoir si les chars allégoriques, les décors, les costumes et les autres matériels de même nature sont des « œuvres dans le domaine de l'art ».

Le paragraphe 5° de l'article 243.10 de la *Loi* nous indique que la transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates et de toute autre matière fait partie du domaine de l'art lorsqu'il en résulte une œuvre destinée à une fonction décorative ou d'expression.

Force est de constater que les chars allégoriques, les décors, les costumes et autres matériels de même nature produits par le Carnaval sont issus de la transformation et de l'assemblage de ces matériaux et qu'ils sont destinés à une fonction décorative ou d'expression.

Carnaval de Québec inc. et Ville de Québec, 2018 CanLII 110378 (QC CMNQ).

Le Petit Robert définit « œuvre d'art » comme étant une œuvre qui manifeste la volonté esthétique d'un artiste, qui donne le sentiment de la valeur artistique. Les créations des tisserandes ne correspondent pas à cette définition. En effet, dans ce cas, il est impossible de considérer les biens produits comme étant des créations d'œuvres dans le domaine de l'art. Bien que les arts textiles et la transformation des textiles puissent faire partie du domaine de

l'art, il est impossible de considérer les biens produits qui ont une vocation strictement utilitaire, comme étant des créations d'œuvres dans le domaine de l'art.

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

ARTICLE 243.10.1 : Disposition applicable

243.10.1. Pour l'application du paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8, la conservation doit être exercée aux fins d'un établissement muséal.

Commentaires

L'article 243.10.1 LFM complète le paragraphe 2.1 du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM, réservant l'admissibilité d'une activité de conservation à celle exercée aux fins d'un établissement muséal. Un musée est, selon *Le Petit Robert*, un établissement dans lequel sont rassemblées et classées des collections d'objets présentant un intérêt historique, technique, scientifique, artistique, en vue de leur conservation et de leur présentation au public.

ARTICLE 243.11: Cause principale et immédiate de l'activité - Intermédiaires

243.11. Pour l'application du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8, la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés aux sous-paragraphes *a* à *d* de ce paragraphe doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble.

Il n'est toutefois pas nécessaire que cette activité implique une relation directe entre l'utilisateur et des personnes en faveur desquelles ces objectifs sont poursuivis. Elle peut notamment consister dans le soutien accordé à des intermédiaires qui, dans un but non lucratif, agissent auprès de ces bénéficiaires.

Commentaires

La singularité du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8 LFM, contrairement aux autres paragraphes de cet alinéa, vient de ce que la poursuite d'un objectif prévu est ce qui rend admissible l'activité. Toutefois, cette poursuite d'un objectif doit être la cause principale et immédiate de l'activité, et non une résultante, un effet indirect ou une cause secondaire.

Le deuxième alinéa permet que l'activité soit admissible même s'il n'y a pas une relation directe entre l'utilisateur qui l'exerce et les personnes visées par l'objectif poursuivi. Par

exemple, l'activité d'une fondation ayant pour but de soutenir des organismes qui viennent en aide à des personnes conformément au paragraphe 3° sera admissible.

Jurisprudence

La Commission a conclu que Le cours St-Pierre utilisait principalement la partie d'immeuble en cause à des fins de location résidentielle usuelle et non en vue d'assister des personnes opprimées, socialement ou économiquement défavorisées ou autrement en difficulté (art. 243.8, 3 c).

La décision de la Commission repose sur une interprétation rationnelle sinon correcte des textes législatifs. Elle examine l'utilisation principale et la cause principale et immédiate de « l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble ».

Elle conclut que la location résidentielle n'est pas l'exercice d'une activité admissible au sens de la LFM. Cette interprétation tient compte du texte et du contexte global de la LFM, de la nature particulière des exemptions y prévues et de l'intention du législateur.

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

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

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

Les prêts de salles, les activités de financement et les heures de bénévolat au soutien des organismes communautaires rencontrent les exigences du deuxième alinéa de l'article 243.11 de la LFM qui prévoit qu'il n'est pas nécessaire que ces activités impliquent une relation directe entre l'utilisateur et les personnes en faveur desquelles les objectifs prévus au paragraphe 3° du 2^e alinéa de l'article 243.8 sont poursuivis. Les activités peuvent notamment consister dans le soutien accordé à des intermédiaires qui, dans un but non lucratif, agissent auprès de ces bénéficiaires.

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

L'article 243.11 précise que pour l'application du paragraphe 3°, la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur de l'immeuble.

Le mot « principal » signifie « qui est le plus important, le premier parmi plusieurs. [...] capital, essentiel, fondamental, primordial. [...] Cause, raison principale. Décisif, dominant. »

Le mot « immédiat » signifie « Qui opère, se produit ou est atteint sans intermédiaire. [...] Cause immédiate. [...] direct. [...] qui ne semblent résulter d'aucune réflexion. »

Dans le contexte de la *Loi*, la cause principale et immédiate de l'activité est donc l'objectif premier, capital, fondamental, le plus important, soit la cause à laquelle s'identifie l'activité, la cause à laquelle l'essence de l'activité est associée.

Bassin Versant Saint-Maurice (BVSM) et Ville de Shawinigan, 2017 CanLII 36019 (QC CMNQ).

CoÉco a comme mission de faire de l'éducation, de la formation et de l'animation relative à l'environnement auprès de la population. Il occupe une partie du bâtiment pour de l'entreposage et la vente de matériaux usagés.

La finalité prévue au paragraphe 3 d est d'empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté. Certains peuvent prétendre que la qualité de l'environnement est un objectif vital pour la société, qui rejoint la finalité prévue au paragraphe 3 d de l'article 243.8 de la LFM, en empêchant que la population ne devienne en difficulté en étant privée d'un environnement sain et de qualité. Mais la protection de l'environnement (et la réutilisation des matériaux usagés) ne rejoint la finalité du paragraphe 3 d que de manières indirecte, lointaine ou secondaire. Il ne s'agit pas de la cause principale et immédiate des activités, comme l'exige le premier alinéa de l'article 243.11 de la *Loi*.

Selon Le Petit Robert, le mot « principal » signifie « qui est le plus important, le premier parmi plusieurs. [...] capital, essentiel, fondamental, primordial. [...] Cause, raison principale. Décisif, dominant. ». Le mot « immédiat » y est ainsi défini : « Qui opère, se produit ou est atteint sans intermédiaire. [...] Cause immédiate. [...] direct. [...] qui ne semble résulter d'aucune réflexion. »

L'objectif visant à empêcher que des personnes ne deviennent en difficulté n'est pas l'élément capital, essentiel, fondamental ou primordial des activités de vente de produits récupérés et recyclés. Ces activités ne sont donc pas admissibles.

Ateliers Mon-Choix et Ville de Saint-Pascal, 2018 CanLII 48500 (QC CMNQ).

La demanderesse fait la promotion et coordonne le développement de projets de logements communautaires sous forme de coopératives ou d'organismes à but non

lucratif sur le territoire de la Côte-Nord. Elle n'offre pas de services d'hébergement, mais des services pour soutenir l'hébergement communautaire.

Elle offre des services à toutes les phases de développement d'un projet : incorporation et création de l'organisme, identification des besoins, étude de faisabilité, conception, construction, rénovation, formation pour tout ce qui concerne la prise en charge de logements communautaires, incluant la gestion immobilière, administrative et financière.

L'objectif poursuivi est de soutenir les personnes vulnérables en matière d'habitation par le biais des coopératives d'habitation ou des organismes à but non lucratif.

En soutenant les organismes qui offrent des logements abordables ou adaptés pour les personnes vulnérables, les activités de la demanderesse remplissent les conditions du premier alinéa de l'article 243.8 de la *Loi* et du sous-paragraphe c du paragraphe 3° du deuxième alinéa du même article.

L'article 243.11 de la *Loi* prévoit d'ailleurs qu'il n'est pas nécessaire que ces activités impliquent une relation directe entre la demanderesse et les personnes bénéficiant de l'offre de logement à prix abordable. Les activités de soutien qu'elle offre à des coopératives ou des organismes à but non lucratif qui interviennent auprès de ces personnes sont admissibles.

Cité des bâtisseurs inc. et Ville de Baie-Comeau, 2018 CanLII 110385 (QC CMNQ).

Les activités exercées ne sont pas admissibles, puisque selon l'article 243.11, la poursuite de l'un des objectifs prévus aux sous-paragraphe c et d du paragraphe 3, doivent être la cause principale et immédiate des activités exercées. Or, la preuve révèle clairement que le maintien de l'église pour les paroissiens est l'objectif ultime poursuivi par la demanderesse.

Pour atteindre cet objectif, la demanderesse devait trouver une source de financement, tel qu'elle l'a déclaré. Ainsi, une clinique médicale a été mise sur pied, et du coup elle satisfait aussi les besoins exprimés par la communauté. Il s'agit donc là d'un projet communautaire développé par la demanderesse pour occuper le presbytère.

Corporation de développement socioculturel de St-Paulin inc. et Municipalité de Saint-Paulin, 2018 CanLII 83079 (QC CMNQ).

III. PÉRIODE D'EFFET DE LA RECONNAISSANCE

ARTICLE 243.12 : Entrée en vigueur de la reconnaissance - Année de la réception de la demande – Prise d'effet de la modification

243.12. La Commission fixe dans la reconnaissance la date où celle-ci entre en vigueur.

Cette date ne peut être antérieure au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la demande de reconnaissance a été reçue.

Toutefois, lorsque la demande fait suite à une modification du rôle susceptible de rendre le demandeur débiteur d'une taxe foncière ou de la taxe d'affaires et qu'elle a été reçue dans les 12 mois qui suivent l'expédition au demandeur de l'avis de la modification, la date d'entrée en vigueur de la reconnaissance que fixe la Commission peut être toute date non antérieure à celle de la prise d'effet de la modification.

Commentaires

La Commission jouit d'une certaine discrétion dans la détermination de la date d'entrée en vigueur de la reconnaissance. L'article 243.12 LFM fixe les paramètres de cette discrétion. Il ne faut pas oublier que l'exercice de la discrétion de la Commission doit s'inscrire dans la poursuite des objectifs de la LFM.

Dans la majorité des décisions rendues avant 2014 en application de l'article 243.12, la Commission fixait l'entrée en vigueur une fois que les activités admissibles avaient débuté. Depuis le 21 mars 2014, un courant unanime établit que l'entrée en vigueur doit être fixée à la date de prise d'effet de la modification du rôle si l'organisme a fait la demande dans les 12 mois suivant l'avis de modification et si les travaux ont été faits dans un délai raisonnable.

Le 18 octobre 2017, la Cour supérieure rendait une décision importante en révision judiciaire dans le dossier *Ville de Montréal c. Commission municipale du Québec*, 2017 QCCS 4727 (CanLII), portant essentiellement sur la portée du pouvoir de la Commission de fixer la date d'entrée en vigueur de la reconnaissance.

La Cour supérieure conclut que la Commission a le pouvoir d'accorder une reconnaissance à l'utilisateur de l'immeuble visé durant la période des travaux de construction ou de rénovation si les activités projetées sont admissibles et débutent dans un délai raisonnable de la date de prise d'effet de la modification du rôle.

L'application du troisième alinéa peut poser des difficultés lorsque la date d'expédition de l'avis de modification du rôle ne peut être établie (le document ne l'indique pas et aucun témoin ne peut l'attester). Dans un tel cas, la difficulté peut être contournée si moins de 12 mois se sont écoulés entre d'une part la prise d'effet de la modification ou la date d'émission de l'avis et, d'autre part, la réception de la demande de reconnaissance. On peut

alors présumer que la date d'expédition ne peut être antérieure à la date de prise d'effet ou à la date d'émission de l'avis et que, par conséquent, la réception de la demande est survenue dans les 12 mois de l'expédition.

Jurisprudence

La Cour supérieure est d'avis que si la demande de reconnaissance fait suite à une modification du rôle susceptible de rendre le demandeur débiteur d'une taxe foncière et que cette demande de reconnaissance est reçue par la Commission dans les 12 mois qui suivent l'expédition de l'avis de modification, elle a alors le pouvoir de fixer, dans sa décision, la date d'entrée en vigueur de celle-ci qui peut être « toute date non antérieure à celle de la prise d'effet de la modification ». Le texte de loi est clair et le pouvoir de la Commission n'est pas lié au début de l'exercice des activités admissibles dans l'immeuble.

En fait, l'article 243.12 donne à la Commission un pouvoir discrétionnaire; la question à se poser est celle de savoir si ce pouvoir est exercé de façon raisonnable. Pour ce faire, il faut appliquer 4 critères : la décision respecte-t-elle (1) le cadre juridique applicable; (2) les principes gouvernant l'application de la loi habilitante; (3) l'objectif de la loi habilitante; et (4) l'intention du législateur.

Dans les circonstances de l'affaire, la Commission a exercé son pouvoir discrétionnaire de façon raisonnable, car sa décision est conforme aux articles 243.1 et suivants.

L'objectif poursuivi par la *Loi* est d'exempter les OBNL de toute taxe foncière; l'intention du législateur est de faire coïncider la date d'entrée en vigueur avec celle de la prise d'effet de la modification du rôle et le pouvoir de la Commission est au cœur de sa compétence exclusive et de son expertise.

Le législateur a clairement exprimé son intention (a) de maximiser la rétroactivité de la reconnaissance accordée par la Commission; (b) de faire coïncider la prise d'effet de cette reconnaissance avec la prise d'effet de la modification susceptible de rendre taxable l'immeuble; et (c) de ne pas imposer d'autres limites à l'entrée en vigueur de la reconnaissance entraînant l'exemption de toute taxe foncière. La décision de la Commission respecte intégralement l'objectif poursuivi par le législateur. « Il irait à l'encontre de la *Loi* de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation, de construction ou de rénovation de l'immeuble. »

De plus, la Commission a le pouvoir d'accorder une reconnaissance à l'utilisateur de l'immeuble visé même si les travaux de construction ou de rénovation ne sont pas encore terminés pourvu que l'utilisateur soit un organisme à but non lucratif et que les activités projetées soient admissibles et débutent dans un délai raisonnable de la date de prise d'effet de la modification du rôle.

Ville de Montréal c. Commission municipale du Québec, 2017 QCCS 4727 (CanLII).

D'importants travaux de rénovation ont été apportés à l'immeuble depuis son acquisition. Il faut établir l'objectif des travaux exécutés et le délai dans lequel ils sont réalisés pour statuer si ce délai est raisonnable et ainsi fixer l'entrée en vigueur de la reconnaissance. Pendant les travaux, la demanderesse était déjà en mode de recrutement de candidats pour l'hébergement.

L'article 243.12 de la Loi prévoit les modalités de l'entrée en vigueur de la reconnaissance, mais ne contient aucune disposition particulière en ce qui a trait aux travaux de rénovation ou de construction. La finalité de la LFM est d'exempter du paiement des taxes foncières (ou d'affaires) les organismes à but non lucratif (OBNL) qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble. Leur faire payer des taxes foncières pendant la période de rénovation ou de construction de l'immeuble avant qu'ils amorcent leurs activités irait à l'encontre de cet objectif. L'entrée en vigueur de la reconnaissance n'est pas liée au début des activités proprement dites, mais, conformément à la décision *Bibliothèque nationale* et à l'arrêt *Shomrim*, à la destination de l'immeuble en faveur d'activités admissibles. L'entrée en vigueur de la reconnaissance peut donc être fixée à la date d'acquisition ou à la date du début des travaux, selon la preuve produite devant la Commission.

Peuvent servir à établir l'utilisation actuelle de l'immeuble des éléments de preuve comme la mission, les objets et les pouvoirs de l'organisme (acte constitutif, règlement de régie interne, site Internet, publicité, subventions, permis, etc.), ainsi que les démarches positives déjà entreprises par le demandeur, comme l'achat d'un terrain ou d'un bâtiment, les demandes de permis, le début de travaux de construction ou de rénovation ainsi que tout autre document ou témoignage pertinent.

Groupe Paradoxe et Habitations Paradoxe, 2015 CanLII 58679 (QC CMNQ).

Lorsqu'un organisme sans but lucratif a, en vertu de son acte constitutif, une vocation prédéterminée et ne peut utiliser l'immeuble à d'autres fins que la réalisation de ses objets, l'organisme a droit à la reconnaissance à compter de l'acquisition de l'immeuble, dans la mesure où les travaux nécessaires se font dans un délai raisonnable.

Bibliothèque nationale du Québec c. Commission municipale du Québec, 2006 QCCS 3300 (paragraphe 24 à 29).

Les activités exercées par la demanderesse durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble est destiné.

Les conclusions de la Cour supérieure dans l'affaire *Bibliothèque nationale du Québec* ne permettent pas de restreindre l'admissibilité d'activités exercées avant l'ouverture officielle d'un local, au seul cas où ces activités sont exercées par un organisme autorisé par décret gouvernemental. Dans cette affaire, la Cour supérieure conclut que le refus de la Commission

d'accorder une exemption de taxes à la Bibliothèque nationale pendant la construction de l'immeuble est déraisonnable. Les conclusions de la Cour supérieure sur l'entrée en vigueur de la reconnaissance ne se fondent pas sur le statut juridique particulier de la bibliothèque, mais plutôt sur la finalité de la *Loi* et le principe énoncé dans *La Cinémathèque québécoise* et dans *Congregation Shomrim Laboker Beth Yehudah*.

La finalité de la *Loi* est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble. Il irait à l'encontre de la *Loi* de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation de l'immeuble.

Rond-Point Jeunesse au travail et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 66000 (QC CMNQ).

L'ancêtre de la LFM accordait une exemption à un contribuable en raison de l'usage ou de l'emploi d'un terrain, et ce, depuis l'achat, dans la mesure où l'aménagement projeté s'effectuait dans un délai raisonnable. Ainsi, l'exemption était étendue à la période de préparation des plans de construction. Ce principe ne pouvait toutefois être applicable lorsque la réglementation municipale interdisait l'usage projeté.

Congregation Shomrim Laboker Beth Yehudah & Affiliated Congregation Shaare Tetillah c. Hampstead (Ville de), J.E. 88-98 (C.A.) (cité dans *Bibliothèque nationale du Québec c. Commission municipale du Québec*, 2006 QCCS 3300 au paragraphe 28).

Un organisme sans but lucratif a droit à la reconnaissance s'il remplit les conditions prévues à la LFM, pendant la période de rénovation ou de construction de l'immeuble. La Commission peut refuser de rendre une décision sur l'exemption pendant la durée des travaux, afin de s'assurer que les activités exercées, une fois les travaux complétés, satisfont les exigences de la LFM.

Cinémathèque québécoise c. Commission municipale du Québec, [1997] R.J.Q. 2733 (C.S.).

« [40] Le 23 août 2013, la demanderesse acquiert deux propriétés dans le but précis de démolir les bâtiments existants et d'y construire un nouveau bâtiment pour y effectuer ses activités. Le 1er novembre 2014, elle emménage dans le nouvel immeuble.

[41] Il ressort clairement de la preuve qu'entre le 23 août 2013 et le 1er novembre 2014, la demanderesse a effectué une panoplie de démarches en vue de réaliser son projet : mandat à des ingénieurs et des architectes pour la réalisation des plans, demande de permis de démolition, démolition des immeubles, demande de permis de construction, obtention de financement, demande à Hydro-Québec d'enlever un poteau, opération cadastrale, mandat à un entrepreneur pour la

construction du nouveau bâtiment, vente de la propriété où avait lieu antérieurement ses activités, signature d'un bail afin de pouvoir continuer à exercer ses activités jusqu'au déménagement dans le nouvel immeuble.

[42] Toutes ces actions démontrent que l'immeuble visé par la demande a été acquis par la demanderesse spécifiquement pour y exercer ses activités. Cette dernière a agi avec célérité et dans un délai raisonnable, et ce, en tenant compte des obstacles inhérents à ce type de projet.

[43] La Commission est d'avis que les activités exercées par la demanderesse durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble était destiné.

[...]

[47] La finalité de la Loi est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble. Il irait à l'encontre de la Loi de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation de l'immeuble. »

Centre psychosocial Richelieu-Yamaska et Saint-Hyacinthe (Ville de), 2015 CanLII 67733 (QC CMNQ).

En l'espèce, la modification du rôle prend effet le 20 juin 2011. L'avis de modification du rôle est expédié à la demanderesse le 12 juillet 2011, mais la demande n'est reçue que le 21 novembre 2014. Plus de 12 mois s'étant écoulés depuis l'expédition de l'avis de modification et puisque la demanderesse n'a pas débuté ses activités dans le présent immeuble avant le 22 août 2014, la demande de reconnaissance entre donc en vigueur le 22 août 2014.

Auberge et Montréal (Ville de), 2015 CanLII 34573 (QC CMNQ).

La demande a été produite plus de 12 mois après l'expédition de l'avis de modification du rôle. Normalement, l'entrée en vigueur de la reconnaissance ne peut être antérieure au 1^{er} janvier de l'année où elle a été reçue. Mais des circonstances particulières, voire exceptionnelles, expliquent le retard à produire la demande. D'une part, la demanderesse a reçu deux avis de modification en même temps, dont la prise d'effet est la même, malgré que les deux avis visaient des parties différentes de l'immeuble. D'autre part, la demanderesse a produit une première demande partielle, croyant que cette dernière couvrirait toute modification touchant sa propriété. Par la suite, elle a obtenu des informations inexactes ou incomplètes de la Ville et de la Commission. Elle a été en quelque sorte placée dans l'impossibilité d'agir et, lorsque cette impossibilité a cessé, elle a présenté rapidement une

nouvelle demande. La demanderesse n'a pas à supporter les conséquences des erreurs commises sur la base d'informations erronées données par la Ville ou la Commission.

Cité de l'énergie inc. et Ville de Shawinigan, 2017 CanLII 36053 (QC CMNQ).

L'acte de cession en emphytéose prévoit l'obligation pour l'emphytéote de construire un bâtiment d'une valeur minimale de 1 600 000 \$ qui servira à l'administration et la formation de ses employés, conformément aux plans et devis déjà préparés. Dès l'acquisition du terrain, la demanderesse finalise les plans et devis du bâtiment, puis procède à l'appel d'offres, à l'octroi du contrat, à la réalisation des travaux pour enfin occuper l'immeuble 12 mois après la signature de l'acte de cession.

Il est clair que les travaux de construction sont accessoires et nécessaires à la réalisation de la première mission de la demanderesse et que l'acte de cession en emphytéose n'a pas d'autre but.

Dans le présent dossier, la mission de la demanderesse, la réalisation rapide de la construction et l'occupation de l'immeuble dès la fin des travaux démontrent clairement que l'emphytéose est pour l'exercice de ses activités.

La date de l'entrée en vigueur de la reconnaissance peut être celle de la signature de l'acte de cession en emphytéose.

Coopérative de soutien à domicile de Laval et Laval (Ville de), 2015 CanLII 82487 (QC CMNQ).

L'organisme a produit sa demande initiale dans les 12 mois de la réception de l'avis de modification du rôle. Il a produit, plus tard, un amendement de sa demande de reconnaissance pour en exclure un local loué à une entreprise. Afin d'établir si la demande a été produite avant la fin du délai de 12 mois suivant la transmission de l'avis de modification du rôle d'évaluation, la Ville prétend qu'il faut tenir compte de la date de transmission de l'amendement de la demande et non de la demande initiale. La Commission n'est pas de cet avis. Il s'agit d'un amendement pour refléter la réalité des lieux au moment de l'audience; la Commission ne considère pas la demande amendée comme une nouvelle demande.

Complexe sportif intérieur de Granby et Ville de Granby, 2020 CanLII 32102 (QC CMNQ).

Même avant d'acquérir l'immeuble, la demanderesse a effectué une panoplie de démarches en vue de réaliser son projet : demande de modification au règlement de zonage, mandat à un ingénieur et à un entrepreneur pour la réalisation des travaux, obtention d'un permis de construction et travaux de construction. Toutes ces actions démontrent que l'immeuble visé

par la demande a été acquis par la demanderesse afin d'y exercer ses activités. Cette dernière a agi avec célérité et dans un délai raisonnable, et ce, si on tient compte des obstacles inhérents à ce type de projet.

Les activités exercées par la demanderesse durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble est destiné. La finalité de la *Loi* est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble. Il irait à l'encontre de la *Loi* de faire payer les taxes municipales à ces organismes durant la période de préparation de l'immeuble.

Maison de la famille Memphrémagog et Magog (Ville de), 2016 CanLII 1876 (QC CMNQ).

La finalité clairement exprimée dans la *Loi* est d'exempter du paiement des taxes municipales les organismes à but non lucratif qui exercent principalement des activités admissibles dans un immeuble.

Les activités exercées durant la phase préparatoire et la période des travaux de construction sont admissibles puisqu'elles font partie intégrante de l'utilisation à laquelle l'immeuble est destiné.

Centre de gestion communautaire du Sud-Ouest (CEGECOM) et Ville de Montréal, 2017 CanLII 60937 (QC CMNQ).

Sur l'entrée en vigueur, voir aussi : *Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation et Montréal (Ville de), 2016 CanLII 15492 (QC CMNQ); Le pas de la rue et Montréal (Ville de), 2017 CanLII 12532 (QC CMNQ) ; La maison bleue : milieu de vie préventif à l'enfance et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55797 (QC CMNQ) ; Fondation Yvon Lamarre et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55812 (QC CMNQ) ; Fondation Yvon Lamarre et Ville de Montréal, 2017 CanLII 55815 (QC CMNQ) ; Société de Saint-Vincent de Paul de Montréal et Ville de Montréal, 2017 CanLII 60897 (QC CMNQ) ; Mirador des Marmots et Ville de Chibougamau, 2019 CanLII 29078 (QC CMNQ).*

ARTICLE 243.13 : Fin de la reconnaissance

243.13. La reconnaissance cesse d'être en vigueur, selon ce que prévoient les dispositions des sous-sections 4 à 6, lorsque prend effet sa caducité de plein droit, sa révocation ou sa caducité prononcée à l'occasion d'une révision périodique.

Commentaires

La reconnaissance accordée par la Commission cesse au moment de sa caducité, de plein droit ou prononcée à la suite d'une révision périodique, ou au moment de sa révocation.

ARTICLE 243.14 : Personne visée par la référence

243.14. Pendant la période où la reconnaissance est en vigueur, la personne reconnue est réputée être visée par toute disposition qui fait référence à une personne mentionnée à l'article 204 ou à l'un de ses paragraphes, aux fins d'établir une règle applicable à l'égard d'un immeuble ou de son propriétaire, locataire ou occupant, dans la mesure où cet immeuble est celui que vise la reconnaissance.

Il en est de même dans le cas où une disposition fait, aux mêmes fins, référence à une personne mentionnée au paragraphe 10° de l'article 204. Le premier alinéa ne s'applique pas si la référence qu'il vise exclut une telle personne.

Commentaires

L'article 243.14 LFM est une disposition établissant une concordance dans l'application de la *Loi*. La personne qui obtient une reconnaissance de la Commission est réputée visée par les dispositions de la LFM qui font référence aux personnes mentionnées à l'article 204 LFM, c'est-à-dire les personnes dont l'immeuble est exempté de toute taxe foncière.

IV. CADUCITÉ DE PLEIN DROIT DE LA RECONNAISSANCE

ARTICLE 243.15 : Reconnaissance caduque de plein droit

243.15. La reconnaissance est caduque de plein droit lorsque, à la suite d'une modification du rôle, il appert que l'immeuble visé n'existe plus ou n'est plus porté au rôle, que la personne reconnue ou l'autre utilisateur mentionné n'en est plus le propriétaire, le locataire ou l'occupant ou qu'a été autrement rompu le lien entre les éléments de la reconnaissance sur lequel celle-ci est fondée.

La reconnaissance dont découle une exemption aux fins de la taxe d'affaires est également caduque de plein droit lorsque la municipalité compétente cesse d'imposer cette taxe.

Commentaires

La caducité de plein droit entraîne la perte de la reconnaissance et de l'exemption qui en découle. Contrairement à la révocation (article 243.17 LFM) ou à la caducité prononcée par la Commission (article 243.22 LFM), la caducité de plein droit opère sans que la Commission n'ait à intervenir; les cas qui provoquent cette caducité ont trait à des éléments objectifs. La reconnaissance est caduque, donc cesse d'avoir effet, dans les cas visés par l'article 243.15 LFM :

- L'immeuble visé n'existe plus.
- L'immeuble visé n'est plus porté au rôle.
- La personne reconnue ou l'autre utilisateur mentionné n'est plus propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble visé.
- Le lien entre les éléments de la reconnaissance sur lequel elle se fonde est rompu; les éléments dont il est question sont ceux de l'article 243.2 LFM, soit la personne qui fait l'objet de la reconnaissance, l'immeuble visé et l'utilisateur.
- La municipalité cesse d'imposer une taxe d'affaires, lorsque la reconnaissance porte sur cette taxe.

ARTICLE 243.16 : Prise d'effet – Modification du rôle

243.16. La caducité prévue au premier alinéa de l'article 243.15 prend effet à la même date que la modification du rôle dont elle découle.

Le premier alinéa ne rend pas inopérant le paragraphe 5° de l'article 177 quant à la date de prise d'effet de la modification du rôle qui, en vertu de l'un des paragraphes 9° à 11°

de l'article 174 ou du paragraphe 4° de l'article 174.2, doit découler du fait que la reconnaissance cesse d'être en vigueur à la date visée au premier alinéa.

La caducité prévue au deuxième alinéa de l'article 243.15 prend effet le 1^{er} janvier de l'exercice financier pour lequel la taxe d'affaires cesse d'être imposée.

Commentaires

L'article 243.16 LFM établit la date de la prise d'effet de la caducité de plein droit. Cette prise d'effet ne découle d'aucune décision de la Commission.

V. RÉVOCATION DE LA RECONNAISSANCE

ARTICLE 243.17 : Révocation – Révocation d'office ou sur demande

243.17. La Commission peut révoquer une reconnaissance lorsque l'une des conditions prévues aux dispositions de la sous-section 2 n'est plus remplie.

La Commission peut agir de son propre chef ou à la demande de la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble visé.

Commentaires

La Commission peut révoquer la reconnaissance, de son propre chef ou à la demande de la municipalité. Cette révocation ne peut intervenir que si l'une des conditions prévues à la sous-section 2 (articles 243.5 à 243.11 LFM) n'est plus remplie.

Jurisprudence

Un organisme à but non lucratif ayant obtenu une reconnaissance de la Commission ne perd pas son droit à la reconnaissance et à l'exemption s'il décide de réaliser des travaux entraînant la cessation temporaire de ses activités.

Cinémathèque québécoise c. Commission municipale du Québec, [1997] R.J.Q. 2733 (C.S.).

ARTICLE 243.18 : Prise d'effet – Année de la demande ou de la décision

243.18. La Commission fixe dans sa décision la date où la révocation prend effet.

Cette date ne peut être antérieure au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle la Commission, selon qu'elle agit sur demande ou de son propre chef, a reçu la demande ou rend sa décision.

Commentaires

Lorsqu'elle révoque la reconnaissance, la Commission fixe la date de la prise d'effet de la révocation, qui ne peut être antérieure au 1^{er} janvier de l'année de la décision, si elle intervient de son propre chef, ou de la réception de la demande de la municipalité.

VI. CONFIRMATION OU CADUCITÉ DE LA RECONNAISSANCE PRONONCÉE À L'OCCASION D'UNE RÉVISION PÉRIODIQUE

ARTICLE 243.19 : Révision périodique

243.19. Selon ce que prévoient les dispositions de la présente sous-section, toute personne qui fait l'objet d'une reconnaissance en vigueur doit périodiquement, pour éviter la caducité de celle-ci, démontrer à la Commission que les conditions prévues aux dispositions de la sous-section 2 sont toujours remplies.

Commentaires

Après une période de temps donnée (5 ou 9 ans), la reconnaissance doit être confirmée ou la caducité prononcée. La personne qui ne demande pas la confirmation verra inévitablement la Commission prononcer la caducité de la reconnaissance. En révision, la Commission procède *de novo*.

Jurisprudence

« [19] Selon la requérante, le juge ne pouvait pas décider comme il l'a fait parce que l'UNEQ bénéficiait d'une reconnaissance qui découlait d'une décision antérieure de la Commission et qu'il n'y avait pas devant le juge de preuve que les conditions de la Loi ne sont plus remplies. Puisque la situation n'avait pas changé, il était tenu de simplement constater que l'utilisation de l'immeuble était semblable à ce qu'elle était au moment de la décision rendue en 2003 et d'accorder la reconnaissance.

[20] Malheureusement, il est difficile de réconcilier ce raisonnement avec le libellé de l'article 243.19 de la Loi qui impose le fardeau de la preuve à la requérante. C'est la requérante qui devait démontrer devant le juge qu'elle rencontre les conditions d'application de la Loi.

[31] Finalement, on a souligné que, dans la preuve soumise au juge, plusieurs témoins étaient venus affirmer que les activités de l'UNEQ au 3492, Laval, sont essentiellement les mêmes que celles qu'elle avait à cet endroit en 2002 ou en 2003 alors que la CMQ avait accordé l'exemption recherchée.

[32] Le Tribunal constate, sans remettre en cause la bonne foi des témoins ou le bien-fondé de leurs témoignages, qu'une telle affirmation par un témoin n'est pas une preuve de ce qui a été mis en preuve la première fois. Il appartiendra toujours au juge d'apprécier la preuve qui lui est soumise à la lumière de ce qu'il entend et de ce qu'il voit. On constate qu'en 2003, le juge qui avait alors décidé a retenu qu'il y avait des activités pédagogiques et éducatives dans l'immeuble et des activités culturelles à la salle Nelligan. Il ne sent pas le besoin de quantifier ou de mesurer ou d'explicitier davantage et il s'est satisfait de cette preuve.

[33] Il est difficile de savoir si aujourd'hui les activités sont semblables, pareilles ou de même importance. Le juge qui a entendu la cause en 2012 a tout simplement poussé plus loin l'analyse pour essayer de quantifier l'importance des activités qui ont lieu dans l'immeuble. Il ne se limite pas à des calculs de pourcentage. Il écrit dans sa décision, au paragraphe 12 je crois, que l'UNEQ : « organise au salon Émile Nelligan une quinzaine d'événements culturels tels que des lancements de livres et des rencontres littéraires [...] ». Il quantifie cela à 20 % de ses activités, mais est-ce plus ou moins que ce qui se faisait en 2003 ? Je crois que poser la question c'est y répondre. La preuve n'est pas claire sur ce point. »

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

Lors d'une révision périodique, il est bien établi que l'audience devant la Commission est une audition *de novo*.

Cinémathèque Québécoise c. Commission municipale du Québec, 2015 QCCS 5988 (paragraphe 28).

Dans un dossier de révision, la Commission n'est pas liée par la décision antérieure ni par les autres décisions « sur le même type d'activités » par le même tribunal administratif, aussi nombreuses soient-elles, et elle rend sa décision en fonction de la preuve qu'elle entend et sur la base de sa compréhension personnelle de cette preuve et de la loi qu'elle applique.

Dans le cadre de la révision périodique, c'est la demanderesse qui a le fardeau de démontrer avoir droit à la reconnaissance en vue de l'exemption fiscale.

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

Il n'y a aucune preuve que le milieu desservi par le CPE est défavorisé, que la clientèle est vulnérable ou pauvre, ou encore que les enfants vivent des problématiques particulières de quelque nature que ce soit. Dans la reconnaissance précédente, les activités pédagogiques du CPE avaient été considérées comme admissibles parce qu'elles avaient « pour but de faire en sorte que des enfants ne deviennent en difficulté ». La procédure de révision prévue à l'article 243.19 de la *Loi* est une procédure *de novo*; la Commission doit procéder à un réexamen de la demande et n'est pas liée par sa décision antérieure.

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

La Commission n'est pas liée par la décision antérieure qui a accordé une reconnaissance. Elle doit réexaminer le dossier en fonction de la preuve qui est faite et des critères de la *Loi*.

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

ARTICLE 243.20 : Avis donné par la Commission – Contenu – Copie à la municipalité

243.20. Lorsque la période écoulée depuis l'obtention d'une reconnaissance en vigueur a atteint neuf ans ou, dans le cas où celle-ci est prévue au premier alinéa de l'article 243.4, cinq ans, la Commission donne à la personne reconnue, par écrit, un avis qui l'informe des règles prévues aux dispositions de la présente sous-section.

Dans l'avis, la Commission indique tout document que la personne reconnue doit lui transmettre en vue d'effectuer la démonstration prévue à l'article 243.19 et fixe le délai de cette transmission.

La Commission transmet une copie de l'avis à la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble visé par la reconnaissance. Elle lui transmet également, selon le cas, une copie de tout document qu'elle a reçu de la personne reconnue ou un avis mentionnant le défaut de cette dernière.

Commentaires

La Commission avise la personne reconnue qu'elle doit demander une confirmation après la période de temps écoulée.

L'avis mentionne les documents qui doivent être transmis à la Commission. Ces documents visent à permettre la vérification des conditions prévues à la sous-section 2.

L'avis et les documents reçus sont transmis par la Commission à la municipalité.

Jurisprudence

La Commission prononce la caducité de la reconnaissance puisqu'elle n'a reçu aucune réponse de *Muslim Welfare Centre of Toronto* ni aucun document en vue de démontrer que les conditions de la *Loi* pour l'obtention d'une reconnaissance sont toujours remplies.

Muslim Welfare Centre of Toronto et Ville de Montréal, 2018 CanLII 127220 (QC CMNQ).

Voir aussi : *Centre d'aide aux travailleurs et travailleuses accidentés de Montréal inc. et Ville de Montréal*, 2018 CanLII 104541 (QC CMNQ).

ARTICLE 243.21 : Audition

243.21. La Commission tient une audition si elle l'estime nécessaire pour rendre une décision appropriée ou si la municipalité le lui demande au plus tard le dixième jour qui suit l'expiration du délai fixé dans l'avis prévu au deuxième alinéa de l'article 243.20.

Commentaires

Une audience ne sera pas toujours nécessaire, une décision pouvant dans certains cas être rendue sur dossier. Si la municipalité le demande, la Commission doit toutefois tenir une audience.

ARTICLE 243.22 : Confirmation ou caducité – Date d'obtention de la reconnaissance confirmée

243.22. La Commission confirme la reconnaissance, s'il lui est démontré que les conditions prévues aux dispositions de la sous-section 2 sont toujours remplies, ou en prononce la caducité dans le cas contraire.

Pour l'application de l'article 243.20, la reconnaissance confirmée est réputée être obtenue à la date où la décision est rendue.

Dans sa décision prononçant la caducité de la reconnaissance, la Commission fixe la date, non antérieure au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle la décision est rendue, où prend effet la caducité.

Commentaires

La Commission confirme la reconnaissance ou en prononce la caducité. Dans ce dernier cas, elle fixe la date où la caducité prend effet.

Jurisprudence

Voir : *Café communautaire L'Entre-Gens de Sainte-Adèle et Ville de Sainte-Adèle*, 2018 CanLII 48507 (QC CMNQ).

VII. PROCÉDURE

ARTICLE 243.23 : Avis à la municipalité – Révocation d'office ou confirmation

243.23. Avant d'accorder une reconnaissance, la Commission consulte la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble visé par la demande en lui donnant, par écrit, un avis qui lui expose les éléments de la reconnaissance proposée, lui demande son opinion à cet égard et l'informe de la règle prévue à l'article 243.24.

Le premier alinéa s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas d'une révocation qui n'a pas été demandée par la municipalité et dans celui d'une confirmation en vue de laquelle la Commission a reçu de la personne reconnue tout document demandé.

Commentaires

L'article 243.23 LFM est une application de la règle *audi alteram partem*.

Jurisprudence

La Commission n'est pas liée par l'opinion de la municipalité et elle peut refuser la demande même en l'absence de contestation de la part de celle-ci.

Cinémaèque Québécoise c. Commission municipale du Québec, 2015 QCCS 5988 (paragraphe 34).

ARTICLE 243.24 : Opinion de la municipalité – Défaut

243.24. La municipalité doit transmettre son opinion à la Commission dans les 90 jours qui suivent la transmission de l'avis.

En cas de défaut, le déroulement de l'instance devant la Commission peut se poursuivre malgré l'absence de l'opinion de la municipalité, laquelle n'en est pas pour autant forclosée.

Commentaires

Le délai de 90 jours n'est pas un délai de déchéance du droit de la municipalité de donner son opinion. Il s'agit plutôt du délai au cours duquel la Commission doit s'abstenir de rendre une décision ou de tenir une audience, tant que la municipalité n'a pas fait connaître sa position.

ARTICLE 243.25 : Production des états financiers – Révocation ou révision périodique

243.25. La personne qui demande d'être reconnue doit produire à la Commission, à la demande de celle-ci ou de la municipalité, ses états financiers. Il en est de même pour l'autre personne dont on demande la mention dans la reconnaissance comme utilisateur de l'immeuble.

Le premier alinéa s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas où la révocation de la reconnaissance ou sa révision périodique fait l'objet d'une instance devant la Commission.

Commentaires

L'article 243.25 LFM oblige la personne qui demande la reconnaissance à produire ses états financiers, si la Commission ou la municipalité l'exige.

TABLE DES ABRÉVIATIONS

Art.	Article
CM	<i>Code municipal</i> , RLRQ, c. C-27.1
CMQ	Commission municipale du Québec
LCV	<i>Loi sur les cités et villes</i> , RLRQ, c. C-19
LFM	<i>Loi sur la fiscalité municipale</i> , RLRQ, c. F-2.1
MRC	Municipalité régionale de comté
NB	<i>Nota bene</i> (notez bien)
OBNL	Organisme à but non lucratif
SDC	Société de développement commercial
TAQ	Tribunal administratif du Québec