

# Commentaires sur le projet de loi n° 112

---

*Loi donnant suite principalement à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 17 mars 2016*

---

Présenté à la Commission des finances publiques  
Décembre 2016



© Chambre des notaires du Québec, 2016  
600-1801, av. McGill College  
Montréal QC H3A 0A7  
Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793  
Télec. : 514-879-1923  
[www.cnq.org](http://www.cnq.org)

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Dépôt légal : 4e trimestre 2016  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-920028-76-0

Imprimé au Canada

## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>6</b>
<b>Commentaires techniques</b> .....	<b>8</b>
Restrictions pouvant porter atteinte à la croissance des entreprises .....	8
Premier alinéa du nouvel article 4.1 .....	8
Deuxième alinéa du nouvel article 4.1 .....	11
Portée trop large des mesures anti-évitement .....	12
Nouvel article 4.3 .....	12
Liberté contractuelle de convenir d'une date de transfert différente de la date de signature d'un acte juridique .....	13
Nouvel article 6 .....	13
Atteinte au secret professionnel .....	14
Nouvel article 10.1 .....	14
Copie de l'acte transmise avec l'avis de divulgation .....	15
Maisons mobiles .....	16
Sécurité juridique des transactions immobilières .....	16
Article 12 .....	16
Calcul du nombre de droits de vote pour le seuil de 90%.....	17
Article 19 .....	17
Exonération pour les transferts impliquant des sociétés de personnes .....	18
Article 20 .....	18
Exonération pour les ex-conjoints.....	18

## Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

Les notaires du Québec assurent un rôle clé auprès des municipalités, dans l'application de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (chapitre D-15.1). Par conséquent, les modifications qui sont aujourd'hui proposées à cette loi auront des répercussions autant sur la pratique quotidienne des notaires que sur les justiciables bénéficiant de leurs services. La Chambre espère que cette réalité singulière saura justifier que des adaptations nécessaires soient apportées à la loi.

## Introduction

Considérant les modifications annoncées à la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (chapitre D-15.1) (« **Loi** ») dans le cadre du discours sur le budget du printemps dernier, de même que leur caractère rétroactif, la Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») attendait avec impatience la présentation d'un projet de loi venant préciser et circonscrire ces mesures. C'est donc avec intérêt que la Chambre soumet au législateur québécois ses commentaires portant sur les **articles 26 et suivants** du projet de loi n° 112, *Loi donnant suite principalement à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 17 mars 2016* (« **PL 112** »), présenté à l'Assemblée nationale du Québec, le 23 novembre dernier.

Bien qu'elle cautionne les objectifs d'intégrité et d'équité fiscale justifiant les modifications proposées à la Loi, la Chambre souhaite respectueusement partager certaines problématiques qui pourraient en découler, le tout, bien entendu, d'un point de vue pratique et juridique.

Certains commentaires techniques visant à bonifier les propositions de modifications législatives sont présentés aux termes du présent document. Cette intervention n'est en aucun temps destinée à nuire à l'étude et à l'adoption du PL 112, mais vise plutôt à faciliter la conciliation de ses objectifs, notamment avec certaines considérations juridiques lorsque les contribuables sont parties à un acte constatant un transfert d'immeuble.

# Sommaire

Les commentaires qui suivent s'articulent autour des cinq axes suivants :

## 1 Atteinte au secret professionnel

La Chambre est d'avis que le PL 112 porte atteinte d'une façon non justifiée au principe fondamental du secret professionnel dont bénéficie le client du conseiller juridique, principe qui profite par ailleurs d'une protection constitutionnelle. De plus, la Chambre est d'avis que le PL 112 porte atteinte d'une façon non justifiée au secret professionnel applicable aux autres professionnels découlant du *Code des professions* (chapitre C-26) et de la *Charte des droits et libertés de la personne* (chapitre C-12)<sup>1</sup>.

À ce sujet, la Chambre réfère le lecteur aux commentaires se trouvant à la section « **Nouvel article 10.1** ».

## 2 Sécurité juridique des transactions immobilières

La Chambre est d'avis que le nouvel article 6.1 pourrait causer certaines surprises désagréables aux acheteurs d'immeubles lorsqu'un transfert non publié au registre foncier compose la chaîne de titres d'un immeuble faisant l'objet d'un nouveau transfert.

En effet, une hypothèque pourrait grever un immeuble aux fins de garantir le paiement d'un droit de mutation résultant d'un transfert non publié au registre foncier sans pour autant que l'existence de cette garantie puisse être repérée par les professionnels au dossier.

À ce sujet, la Chambre réfère le lecteur aux commentaires se trouvant à la section « **Article 12** ».

---

<sup>1</sup> La Cour suprême reconnaît ce privilège globalement comme étant celui du **secret professionnel du conseiller juridique** : Voir *Canada (Procureur général) c. Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada*, [2015] 1 RCS 401.

### 3 Restrictions pouvant porter atteinte à la croissance des entreprises

Pour favoriser le développement et la croissance des entreprises québécoises, celles-ci doivent pouvoir, sujets à certains impératifs, structurer leurs affaires de façon optimale. La Chambre croit que les modifications proposées empêcheront de nombreuses entreprises d'optimiser leur structure corporative pour des motifs qui sont totalement étrangers à la Loi et qui, en ce sens, ne constituent aucunement une tentative d'évitement de la Loi.

À ce sujet, la Chambre réfère le lecteur aux commentaires se trouvant aux sections « **Premier alinéa du nouvel article 4.1** » et « **Deuxième alinéa du nouvel article 4.1** »

### 4 Portée trop large des mesures anti-évitement

Une convention d'actionnaires constitue, pour les entreprises et leurs actionnaires, un outil fort intéressant pour réduire certains risques juridiques tout en facilitant les transferts d'entreprises. La Chambre endosse le fait qu'une convention d'actionnaire ne doit pas être mise en place dans un objectif d'éviter un paiement du droit de mutation qui serait autrement exigible en vertu de la Loi. Toutefois, la Chambre est d'avis que les modifications proposées portent atteinte à la liberté des actionnaires de conclure entre eux des conventions pour des motifs qui n'ont rien à voir avec la Loi et qui sont tout à fait valables par ailleurs.

À ce sujet, la Chambre réfère le lecteur aux commentaires se trouvant à la section « **Nouvel article 4.3** ».

### 5 Liberté contractuelle de convenir d'une date de transfert différente de la date de signature d'un acte juridique

La Cour Suprême du Canada a reconnu que les parties à un acte juridique peuvent modifier le « temps juridique » applicable à leurs ententes par des dates propres à en assurer l'exécution efficace. Or, la Loi prévoit que le droit de mutation est exigible à compter de la « date de transfert » de l'immeuble, ce qui pourrait être problématique lorsque l'acte juridique constatant un transfert d'immeuble contient une date effective antérieure à la date où il a été signé.

À ce sujet, la Chambre réfère le lecteur aux commentaires se trouvant à la section « **Nouvel article 6** ».

## Commentaires techniques

Afin de détailler les problématiques découlant des cinq axes exposés à la section précédente, la Chambre propose ici de faire une analyse « article par article » de certaines dispositions selon l'ordre amené par le PL 112.

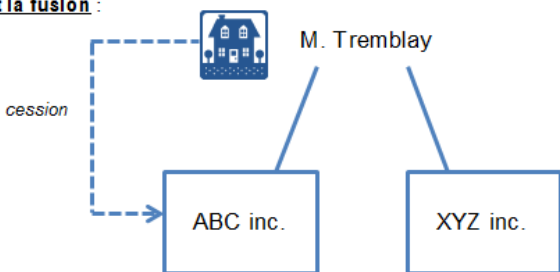
### Restrictions pouvant porter atteinte à la croissance des entreprises

#### Premier alinéa du nouvel article 4.1

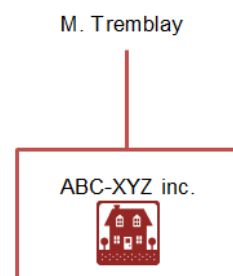
La Chambre est d'avis que le libellé du premier alinéa du nouvel article 4.1 est trop limitatif et devrait être bonifié. En effet, le libellé actuel empêche de nombreuses réorganisations corporatives tout à fait légitimes d'être réalisées sans provoquer l'exigibilité d'un droit de mutation, ce qui rendra à coup sûr de nombreuses entreprises moins compétitives.

Prenons le cas fictif de M. Tremblay qui détient la totalité des actions de la société ABC inc. et la totalité des actions de la société XYZ inc. Si M. Tremblay cède un immeuble à la société ABC inc. puis, à l'intérieur de la période de 24 mois suivant le transfert, décide de fusionner les sociétés ABC inc. et XYZ inc., le libellé actuel provoquerait le paiement d'un droit de mutation, car le lien de droit entre le cédant et le cessionnaire serait modifié par la fusion, alors que le contrôle effectif ne change pas dans les faits.

**Avant la fusion :**



**Après la fusion :**



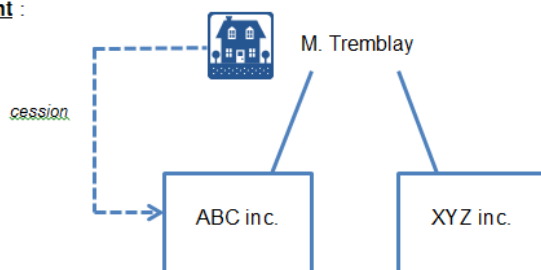


Dans un tel cas, s’inspirant du libellé du paragraphe 19(c) de la Loi, la Chambre propose que le texte soit modifié comme suit :

*4.1. Un cessionnaire qui est exonéré du paiement du droit de mutation en vertu du paragraphe a du premier alinéa de l’article 19 à l’égard du transfert d’un immeuble est tenu au paiement du droit de mutation qui aurait été autrement exigible à l’égard de ce transfert si, à un moment donné compris dans la période de 24 mois qui suit la date du transfert, le pourcentage des droits de vote que le cédant peut exercer en toute circonstance à l’assemblée annuelle des actionnaires du cessionnaire (incluant, non seulement le cessionnaire au moment du transfert, mais également toute nouvelle personne morale issue de la fusion avec ce cessionnaire pendant la période de 24 mois) devient inférieur à 90 %.*

Autre exemple qui nous apparaît trop limitatif. Prenons toujours le cas fictif de M. Tremblay qui détient la totalité des actions de la société ABC inc. et la totalité des actions de la société XYZ inc. Si M. Tremblay cède un immeuble à la société ABC inc. puis, à l’intérieur de la période de 24 mois suivant le transfert, décidait de vendre ses actions dans ABC inc. en faveur de XYZ inc, le libellé actuel provoquerait le paiement d’un droit de mutation alors que dans les faits, le contrôle effectif est toujours exercé par M. Tremblay. Idem, si ultimement, ABC inc. était liquidée en faveur de XYZ inc.

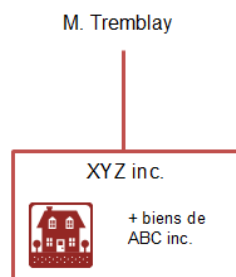
**Avant :**



**Suite à la vente des actions :**



**Suite à la liquidation/dissolution :**



Sur ces aspects, la Chambre propose que des modifications au texte soient effectuées, lesquelles, pourraient s'inspirer de ce qui suit :

*4.1. Un cessionnaire qui est exonéré du paiement du droit de mutation en vertu du paragraphe a du premier alinéa de l'article 19 à l'égard du transfert d'un immeuble est tenu au paiement du droit de mutation qui aurait été autrement exigible à l'égard de ce transfert si, à un moment donné compris dans la période de 24 mois qui suit la date du transfert, le pourcentage des droits de vote que le cédant peut exercer en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cessionnaire devient inférieur à 90 %. Aux fins de qui précède, l'expression « cédant » comprend :*

*1) la personne physique visée au paragraphe a du premier alinéa de l'article 19;*

*2) toute personne morale à qui la personne physique visée au paragraphe 1) a cédé des actions du capital-actions du cessionnaire qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cessionnaire, à la condition expresse que la personne physique visée au paragraphe 1) détienne en tout temps, de la date du transfert à cette personne morale jusqu'à la fin de la période de 24 mois autrement applicable, des actions du capital-actions de cette personne morale qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle de cette personne morale;*

*3) toute personne morale à qui la personne physique visée au paragraphe 1) a cédé des actions du capital-actions du cessionnaire qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cessionnaire, à la condition expresse que la personne physique visée au paragraphe 1) détienne en tout temps, de la date du transfert à cette personne morale jusqu'à la fin de la période de 24 mois autrement applicable, des actions du capital-actions de toute personne morale étroitement liée à cette personne morale qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle de cette personne morale étroitement liée.*

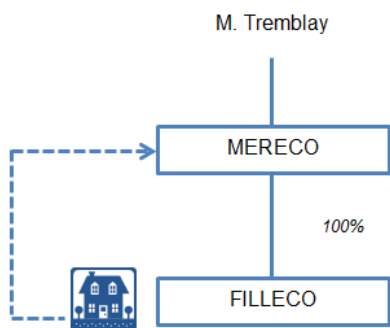
**Note :** *Si le libellé qui précède est retenu, une modification de concordance serait alors requise à l'avant-dernier alinéa du nouvel article 4.1 afin de rendre applicables les exceptions prévues pour les cas de décès aux paragraphes 2) et 3) qui vous sont proposés ci-dessus.*

## Deuxième alinéa du nouvel article 4.1

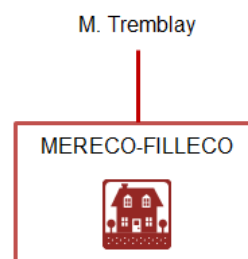
La Chambre est d'avis que le libellé du deuxième alinéa du nouvel article 4.1 est trop limitatif et devrait être bonifié afin de tenir compte des opérations de liquidation/dissolution ou de fusion alors que le contrôle effectif demeure le même. Le premier alinéa du nouvel article 4.2 ne remédierait pas à cette situation, car il ne s'applique que si la personne morale poursuit son existence juridique.

À titre d'exemple, prenons le cas où la société FILLECO cède un immeuble à la société MÈRECO (entièrement détenue par M. Tremblay), laquelle, détient la totalité des actions en circulation de FILLECO. Advenant une fusion de MÈRECO avec FILLECO à l'intérieur de la période de 24 mois qui suit la date du transfert, un droit de mutation serait exigible, non pas en raison de la fusion elle-même (visée par l'exonération du paiement du droit de mutation du paragraphe 19(c)), mais plutôt en application du nouvel article 4.1.

### Avant la fusion :



### Après la fusion :



La Chambre propose que des modifications au texte soient effectuées, lesquelles, pourraient s'inspirer de ce qui suit :

*Un cessionnaire qui est exonéré du paiement du droit de mutation en vertu du paragraphe d du premier alinéa de l'article 19 à l'égard du transfert d'un immeuble doit payer le droit de mutation qui aurait été autrement exigible à l'égard de ce transfert si, à un moment donné compris dans la période de 24 mois qui suit la date du transfert, le cédant et le cessionnaire qui sont partis à ce transfert cessent d'être des personnes morales étroitement liées, **autrement qu'en raison :***

- 1) *de leur fusion, ou;*
- 2) *de la dissolution de l'une des personnes morales étroitement liées lors du transfert, si, avant cette dissolution, l'immeuble dont le transfert a été exonéré du paiement du droit*

*de mutation en vertu du paragraphe d du premier alinéa de l'article 19 a de nouveau été transféré en faveur d'une personne morale qui était étroitement liée lors du transfert, que ce soit dans le cadre d'une liquidation ou autrement.*

## Portée trop large des mesures anti-évitement

### Nouvel article 4.3

La Chambre partage l'objectif de cette nouvelle disposition qui vise à mettre en place une mesure anti-évitement pour empêcher des abus à la loi. Toutefois, le libellé actuel a pour effet pervers de brimer la liberté des actionnaires de conclure entre eux des conventions d'actionnaires pour des motifs par ailleurs parfaitement légitimes et qui n'ont rien à voir avec une tentative d'éviter le paiement d'un droit de mutation. La Chambre est d'avis que ces restrictions augmenteront inutilement les risques juridiques des contribuables en affaires tout en compliquant inutilement les transferts d'entreprises.

La Chambre est d'avis que la disposition actuelle devrait être bonifiée avec un test d'intention comme on en retrouve souvent en matière fiscale, par exemple, le texte d'intention formulé à l'article 308.2 de la *Loi sur les impôts* (chapitre I-3), applicable en matière de dépouillement de surplus. La Chambre propose ainsi que des modifications au texte soient effectuées, lesquelles pourraient s'inspirer de ce qui suit :

*Pour l'application des premier et deuxième alinéas de l'article 4.1 et de l'article 4.2, chaque personne, autre que le cédant et que le cessionnaire, qui, à un moment quelconque, a, en vertu d'un contrat ou autrement, un droit immédiat ou futur, conditionnel ou non, soit à des actions d'une personne morale, de les acquérir ou d'en contrôler les droits de vote, soit d'obliger une personne morale à racheter, à acquérir ou à annuler des actions de son capital-actions qui appartiennent à d'autres actionnaires **et dont l'un des buts de la mise en place de ce droit est de bénéficier d'une exonération prévue à la présente loi**, est réputée, à ce moment, avoir exercé ce droit, sauf lorsque le droit ne peut être exercé à ce moment du fait que son exercice est conditionnel au décès, à la faillite ou à l'invalidité permanente d'une personne.*

Par ailleurs, le texte proposé reprend pour l'essentiel le libellé des paragraphes 251(5) et 256(1.4) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC 1985, c 1 (5<sup>e</sup> suppl)) et des articles 20 et 21.20.4 de la *Loi sur les impôts* (chapitre I-3). Par position administrative, les autorités fiscales ont toujours ajouté aux situations de décès, de faillite et d'invalidité permanente d'une personne

prévues à ces dispositions, les droits résultant d'un premier refus et les clauses de coercition (aussi connues sous le nom de clauses *shotgun*)<sup>2</sup>. À ce titre, la Chambre propose :

- 1) Que le texte de loi incorpore expressément ces deux exceptions « administratives » ;

**ou**

- 2) Que le ministère des Finances (ou Revenu Québec) publie sans délai une interprétation ou un autre document du genre aux fins de préciser que la politique administrative actuelle portant sur les droits de premier refus et les clauses de coercition applicable à l'égard des articles 20 et 21.20.4 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) s'étend à la Loi.

## **Liberté contractuelle de convenir d'une date de transfert différente de la date de signature d'un acte juridique**

### **Nouvel article 6**

Le nouveau libellé retient la notion de « date du transfert » de l'immeuble et clarifie une certaine controverse voulant que l'exigibilité du droit de mutation se fasse au moment de la publication de l'acte de transfert au registre foncier<sup>3</sup>. Bien que l'objectif poursuivi par ce nouvel article semble être conforme à l'esprit général de la Loi et à certains commentaires formulés antérieurement par la jurisprudence<sup>4</sup>, la Chambre est néanmoins d'avis que le libellé proposé s'avère problématique lorsque le document juridique constatant un transfert d'immeuble contient une date effective antérieure à la date où le document a été signé.

En effet, dans l'arrêt *Québec (Agence du revenu) c. Services Environnementaux AES inc.*<sup>5</sup>, le plus haut tribunal du pays a reconnu que les parties à un acte peuvent modifier le « temps juridique » applicable à leurs ententes par des dates propres à en assurer l'exécution efficace, et ce, dans la mesure où elles représentent l'intention réelle des parties. La Chambre est d'avis que le nouveau libellé de l'article 6 pourrait dans certaines circonstances être inconciliable avec

---

<sup>2</sup> Folio de l'impôt sur le revenu, « S1-F5-C1, Personnes liées et personnes sans lien de dépendance entre elles », par. 1.28, en ligne : <<http://www.cra-arc.gc.ca/tx/tchncl/ncmtx/fls/s1/f5/s1-f5-c1-fra.html>> et RQ, lettres d'interprétation 95-010157, « Droit d'achat d'actions » (21 mars 1995)

<sup>3</sup> Voir à cet égard Marie-Pier CAJOLET et Caroline MARION, *Les droits sur les mutations immobilières*, dans Chambre des notaires du Québec, *R.D./N.S.*, « Fiscalité », Doctrine – Document 2, Montréal, 2010, n<sup>os</sup> 302-303, par. 255 et ss.

<sup>4</sup> Voir notamment *Montréal (Ville de) c. Fonds immobilier Maximma*, [1994] R.J.Q. 2408, 2412 (C.Q.) : « Le but de la Loi étant la perception d'un droit de mutation sur le transfert d'un immeuble, la date de ce transfert est celle qui détermine le point de départ du calcul de la valeur de ce dernier ».

<sup>5</sup> [2013] 3 RCS 838, 2013 CSC 65.

les conclusions de cet arrêt et qu'il y aurait peut-être lieu de favoriser un meilleur équilibre entre les deux.

Par ailleurs, il n'est pas rare en pratique que les parties échangent leur consentement à un moment donné, moment qui sera retenu comme date effective du transfert à l'acte juridique, mais que la confection de la documentation juridique documentant l'opération juridique n'est produite que bien plus tard, compte tenu par exemple, de la complexité de la transaction, voir même l'extérieur du délai de 90 jours retenu à l'article 6. Ainsi, la Chambre propose :

*Que le délai de 90 jours s'apprécie à compter de la signature des documents juridiques constatant le transfert de l'immeuble lorsque cet acte comporte une date effective antérieure à la signature du document juridique, date qui pourrait être antérieure d'au plus 6 mois, par exemple, pour prévenir tout abus à la loi. Par ailleurs, pour les actes sous seing privé, la date de la signature pourrait être une information contenue à l'attestation que nous proposons sous le titre « Nouvel article 10.1 ».*

Par ailleurs, la Chambre salue la précision apportée à cet article en ce qui concerne le transfert d'un immeuble par suite du décès. Ainsi, lorsqu'un immeuble est transféré dans ces circonstances, le droit de mutation est dû à compter de la date d'inscription au registre foncier de la déclaration de transmission immobilière relative à ce transfert. On vient ici, à juste titre, écarter, pour des fins fiscales seulement, le caractère autrement rétroactif, au jour du décès, du transfert de propriété résultant de l'acceptation d'un legs<sup>6</sup>.

## Atteinte au secret professionnel

### Nouvel article 10.1

Le libellé retenu pour le paragraphe c) du premier alinéa de l'article 10.1 prévoit que l'avis de divulgation doit comprendre « le nom des membres d'un ordre professionnel qui ont rendu des services dans le cadre du transfert de l'immeuble ».

La Chambre considère que cette disposition porte atteinte d'une façon non justifiée au principe fondamental du secret professionnel du client du conseiller juridique<sup>7</sup>, principe qui bénéficie d'une protection constitutionnelle. Par ailleurs, la Chambre est d'avis que le PL 112 porte atteinte d'une façon non justifiée au secret professionnel applicable aux autres professionnels

---

<sup>6</sup> Code civil du Québec, L.Q. 1991 C. 64, art. 645.

<sup>7</sup> Loi sur le notariat, RLRQ, c. N-3, art. 14.1. Voir également Loi sur le Barreau, RLRQ, c. B-1, art. 131.

et découlant du Code des professions (chapitre C-26) et de la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12).

Par ailleurs, le libellé retenu pourrait avoir un impact important dans la mesure où plusieurs professionnels peuvent contribuer à la réalisation d'un même transfert d'immeuble. Pensons notamment, aux comptables professionnels agréés, aux évaluateurs agréés, aux arpenteurs-géomètres ainsi qu'à d'autres intervenants, comme les courtiers immobiliers.

À ce titre, la Chambre retient également les récents enseignements de la Cour suprême en la matière, à savoir que « le secret professionnel doit demeurer aussi absolu que possible et est généralement considéré comme une règle de droit fondamental »<sup>8</sup>. Pour les notaires, cette règle est par ailleurs complétée par des règles déontologiques strictes prévoyant qu'il ne peut, à moins que la nature du cas ne l'exige, « révéler qu'une personne a fait appel à ses services sauf aux fins de l'administration interne de la société dans laquelle il exerce ses activités professionnelles »<sup>9</sup>.

Dans ces circonstances, la Chambre invite le législateur à revoir la portée du libellé proposé au paragraphe c) du premier alinéa de l'article 10.1.

### **Copie de l'acte transmise avec l'avis de divulgation**

Dans un autre ordre d'idées, la fin de l'article 10.1 prévoit que « L'avis de divulgation doit être accompagné d'une copie authentique de l'acte notarié en minute ou d'une copie de l'acte sous seing privé constatant le transfert de l'immeuble [...] ». Alors que la copie authentique de l'acte notarié en minute emporte de nombreuses garanties de sécurité et permet aux municipalités d'assurer un meilleur contrôle sur le prix qui est présenté à l'acte, le simple dépôt d'une copie d'un acte sous seing privé ne comporte aucune garantie de la sorte.

S'inspirant des dispositions actuelles du *Règlement sur la publicité foncière* et de l'article 2999.1 du *Code civil du Québec* (avis de bail), la Chambre recommande :

*Que l'exactitude de certains éléments essentiels entourant la production du document juridique sous seing privé constatant le transfert de l'immeuble fasse l'objet d'une attestation par le notaire ou l'avocat ayant rédigé ledit acte sous seing privé, le cas échéant.*

---

<sup>8</sup> *Canada (Procureur général) c. Chambre des notaires du Québec*, 2016 CSC 20.

<sup>9</sup> *Code de déontologie des notaires*, RLRQ, c. N-3, r. 2, art. 37.

## Maisons mobiles

Finalement, de façon générale, il a été porté à la connaissance de la Chambre que certaines villes et municipalités<sup>10</sup>, sur la base que les transferts d'immeubles non publiés au registre foncier devenaient dorénavant sujet à un droit de mutation, exigeaient le paiement d'un droit de mutation pour le transfert de maisons mobiles, et ce, même si les documents déposés dans le cadre du budget ou dans le cadre du PL112 n'ont jamais adressé la question de la qualification juridique des maisons mobiles à titre de bien meuble ou immeuble au sens de la loi. Bien que ce commentaire s'écarte de la stricte analyse du texte soumis, la Chambre désire néanmoins porter à votre attention cette problématique afin que vous puissiez sensibiliser les villes et municipalités quant à cette interprétation qui nous apparaît tout à fait erronée.

## Sécurité juridique des transactions immobilières

### Article 12

Avec l'introduction d'un droit de mutation pour les transferts non publiés et le maintien des sûretés prévues à l'article 12, la Chambre souhaite porter à votre attention que les municipalités devront, sans délai, à la demande des notaires, confirmer si elles ont reçu l'avis de divulgation prévu au nouvel article 10.1 et ainsi confirmer si le paiement du droit de mutation a été effectué. Ces confirmations pourraient être réalisées dans le cadre des vérifications actuelles déjà effectuées par les notaires auprès des municipalités.

Ces confirmations, tout comme celles ayant actuellement cours, sont essentielles pour garantir la sécurité juridique des transactions immobilières. Comme le rappelle à juste titre le professeur Marc Boudreault :

« On peut donc conclure qu'en matière immobilière, il vaudra mieux vérifier qu'il n'existe pas de droits de mutation ou de taxes municipales et scolaires impayées avant de déclarer qu'un immeuble est libre de toute sûreté ou avant de déclarer qu'il n'existe aucun droit pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur, et ce d'autant plus que les priorités ou les recours personnels garantissant le paiement de ces taxes et droits n'apparaîtront pas au registre foncier »<sup>11</sup>.

En ce sens, la Chambre sollicite votre collaboration pour informer les municipalités de ce fait et les accompagner dans la gestion de ce changement afin que le tout soit rapidement implanté, d'autant plus que les modifications à la Loi sont d'effets rétroactifs.

---

<sup>10</sup> Voir à titre d'exemple : Gilles BÉRUBÉ, « Une taxe surprise pour les acheteurs de maisons mobiles » dans *Le Canada Français* (site Web), lundi 3 octobre 2016.

<sup>11</sup> Marc BOUDREAUULT, *Les sûretés*, dans Chambre des notaires du Québec, R.D./N.S., « Sûretés », Doctrine – Document 1, Montréal, 2014, par. 43.



## Calcul du nombre de droits de vote pour le seuil de 90%

### Article 19

La Chambre salue la précision voulant que le seuil de 90 % s'apprécie désormais en fonction du nombre de droits de vote et non pas en fonction du nombre d'actions dont l'une des caractéristiques est de conférer un droit de vote. Cette clarification vient ainsi mettre fin à une certaine controverse découlant de la décision *Immeubles Jacob-Thibault inc. c. Trois-Rivières (Ville de)*<sup>12</sup>.

En ce qui concerne l'application de l'article 19 al. 1 (b) de la Loi, la Chambre croit que le libellé actuel est problématique dans les cas de décès et complexifie inutilement les procédures de règlement de successions qui sont déjà par ailleurs compliquées pour de nombreux contribuables.

En effet, imaginons le cas fictif où Robert a été l'unique actionnaire de GESCO inc. pour une période de 3 ans précédant son décès. Au moment de son décès, la totalité des actions de GESCO inc. est léguée à sa conjointe, Armande. Si Armande désire liquider GESCO INC afin de transférer la propriété des biens de cette personne morale en sa faveur et ainsi détenir l'immeuble en pleine propriété, elle devra, sous le libellé actuel, attendre une période de 24 mois après le décès pour bénéficier de l'exonération du paiement du droit de mutation. Dans un tel cas, si l'immeuble avait été détenu personnellement par Roger puis avait été légué à Armande, le transfert aurait normalement bénéficié de l'exemption du paiement du droit de mutation prévue à l'article 20 al. 1 (d) et ce, sans nécessiter d'attendre une période de 24 mois.

Afin de pallier cette situation, la Chambre recommande de bonifier le libellé de l'article 19 en permettant de joindre la détention des actions du défunt à celle de ses héritiers, si ceux-ci sont de sa famille immédiate. S'inspirant en ce sens de l'article 726.6.1 de la *Loi sur les impôts* (chapitre I-3) (disposition applicable en matière de déduction pour gains en capital), la Chambre recommande l'ajout du texte suivant:

*Aux fins du calcul de la période de 24 mois prévue au paragraphe b du premier alinéa, si un transfert des actions du capital-actions du cédant conférant au cessionnaire au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cédant résulte du décès d'une personne qui, à l'égard du cessionnaire, est une personne visée au paragraphe d) du premier alinéa de l'article 20, la période de détention des actions du cessionnaire est jointe à la période de détention*

---

<sup>12</sup> 2015 QCCQ 6551

*continue des actions du défunt conférant au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cédant.*

Par ailleurs, en ce qui concerne le dernier alinéa, la Chambre réfère le lecteur à ses commentaires de la rubrique « Nouvel article 4.3 », proposant d'inclure un test d'intention.

## **Exonération pour les transferts impliquant des sociétés de personnes**

### **Article 20**

Finalement, la Chambre estime qu'aux fins d'application de l'article 19, l'expression « personne morale » devrait être élargie afin de comprendre une société en nom collectif ou une société en commandite. En effet, comme la Cour d'appel du Québec l'a mentionnée dans les arrêts *Laval (Ville de) c. Polyclinique médicale Fabreville, s.e.c.*<sup>13</sup>, et *Ferme CGR enr., s.e.n.c. (Syndic de)*<sup>14</sup>, une société de personnes n'est pas une personne morale. Or, l'exclusion actuelle de ces sociétés de personnes de tout bénéfice d'exonération du paiement du droit de mutation porte atteinte à de nombreux contribuables en mettant en place un traitement fiscal inéquitable uniquement en raison de la structure juridique retenue alors que cette différence de traitement ne nous apparaît pas justifiée sur le plan fiscal.

### **Exonération pour les ex-conjoints**

La Chambre salue la mise en place d'une nouvelle exonération du paiement du droit de mutation pour les ex-conjoints au paragraphe d.1) du premier alinéa.

---

<sup>13</sup> 2007 QCCA 426.

<sup>14</sup> 2010 QCCA 719.