

Québec, le 24 février 2017

Monsieur,

J'ai bien reçu votre demande du 17 février 2017 relative au montant concernant l'exemption de taxes accordée à l'organisme Bâtir son quartier, aux termes de la décision rendue le 22 octobre 2001.

Je ne dispose pas de cette information, puisque l'organisme, tel que rapporté dans la décision à la page 2, n'a pas encore reçu de compte de taxe d'affaires pour l'immeuble situé au 2945, rue Mullins.

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information suivant la note explicative jointe à ce sujet.

Veillez recevoir, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La responsable de l'accès aux documents,

ORIGINAL SIGNÉ

Céline Lahaie, notaire

p. j. Décision du 22 octobre 2001

COMMISSION MUNICIPALE DU QUÉBEC

CMQ-55833 (8185-01)

Québec, le 22 octobre 2001

Membre : Michel Hamelin

**GRUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES
« BÂTIR SON QUARTIER »,**

demanderesse

et

VILLE DE MONTRÉAL,

mise en cause

**DEMANDE DE RECONNAISSANCE
AUX FINS D'EXEMPTION DE LA TAXE D'AFFAIRES**

La Commission a reçu de la demanderesse le 30 mars 2001 une demande de reconnaissance en vertu des articles 243.1 et suivants de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F - 2.1), édictés par l'article 76 de la *Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* (2000, chapitre 54). La demanderesse demande de bénéficier d'une reconnaissance en vue d'obtenir une exemption de la taxe d'affaires en vertu

du paragraphe 5° de l'article 236 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, modifié par l'article 71 de la *Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*.

La taxe et l'immeuble visés

La demanderesse a reçu à son nom de la mise en cause un compte de taxe d'affaires (no. : 240664-35-104) pour l'immeuble situé au 2325, rue Centre, locaux 302 à 309, à Montréal, dont la demanderesse a été locataire du 1^{er} juin 1998 au 31 mai 2001 et seule utilisatrice.

Cet immeuble, d'une superficie d'environ 2 500 pieds carrés, comprenait sept locaux.

Depuis le 1^{er} juin 2001, la demanderesse est locataire d'un immeuble situé au 2945, rue Mullins, à Montréal, et seule utilisatrice. Cet immeuble d'environ 4 970 pieds carrés comprend sept locaux, incluant une salle de réunion et une cuisinette.

La demanderesse n'a pas encore reçu de compte de taxe d'affaires pour cet immeuble, mais en vertu de l'article 243.4 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, la Commission peut analyser la demande de la requérante en vue d'une reconnaissance.

La consultation de la municipalité locale

La Commission a, conformément aux dispositions de l'article 243.23, consulté la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble.

La lettre des avocats de la mise en cause du 21 août 2001 énonce une opinion défavorable.

Les dispositions législatives pertinentes

Les dispositions pertinentes de la *Loi sur la fiscalité municipale* sont les suivantes :

« 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.

« 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.

« 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;

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 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.

« 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.

« 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.

« 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. »

La preuve

La Commission a entendu la demande le 23 août 2001, à Montréal. La demanderesse était représentée par madame Josée Trottier, comptable, et monsieur Jean-François Gilker, agent de développement. La mise en cause était représentée par madame Rosanna Di Fabrizio, stagiaire en droit. Cette dernière a accepté que la preuve puisse valoir pour les deux locaux,

puisque'il s'agit des mêmes activités exercées par la demanderesse dans chacun des immeubles.

La demanderesse

-
La demanderesse est, conformément au premier alinéa de l'article 243.6, une personne morale à but non lucratif constituée par lettres patentes en vertu de la troisième partie de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., chapitre C-38) enregistrées le 13 juin 1994.

L'utilisation de l'immeuble

-
D'entrée de jeu, la demanderesse a spécifié que les activités exercées dans les deux immeubles étaient les mêmes.

La demanderesse exerce ses activités dans le but d'offrir aux familles à faibles revenus une aide technique pour leur permettre la mise sur pied de coopératives d'habitation ou d'organismes sans but lucratif (OSBL) visant à leur procurer un logement décent à la mesure de leurs moyens. On offre à ces familles une aide liée à l'ensemble du développement d'un projet, de la conception à la réalisation, incluant une formation qui permet de gérer efficacement la coopérative pour en assurer la pérennité.

Chaque projet nécessite un accompagnement de 18 à 24 mois, soit jusqu'à ce que le groupe soit relativement autonome. Les familles à faibles revenus sont référées principalement par la Ville de Montréal, l'Office municipal d'habitation de Montréal ou la Société d'habitation du Québec, l'organisme qui finance les projets.

En réponse aux questions de la représentante de la Ville, le représentant de la demanderesse a souligné que les services sont offerts à des coopératives dont les membres dépensent une part démesurée de leurs revenus pour le logement. La demanderesse joue également un rôle de mandataire pour explorer les possibilités de subventions au logement, car la majorité de la clientèle visée se qualifie pour en obtenir.

La demanderesse plaide que l'utilisation de l'immeuble répond aux critères du paragraphe 3 c) de l'alinéa 2 de l'article 243.8, parce qu'il s'agit d'activités en vue d'aider des personnes socialement ou économiquement défavorisées, soit des familles à faibles revenus.

La représentante de la Ville maintient son opposition et plaide deux motifs : il s'agit d'une aide technique non visée par la loi, et la demanderesse aide des coopératives, et non directement des familles dans le besoin. Concernant l'aide technique, elle dépose la décision « *Réseau d'investissement social du Québec et Ville de Montréal* », CMQ-54890, 7 février 2001. Cette décision fait référence à une aide technique et la demande de reconnaissance a été rejetée.

Concernant le deuxième motif, la représentante de la Ville cite la décision « *Comité aviseur de l'action communautaire autonome et Ville de Montréal* », CMQ-54846, 1^{er} février 2001. Dans ce cas, la demande a été rejetée parce que l'aide était apportée à des organismes. Par analogie, la représentante soutient que la présente demande doit également être rejetée.

L'analyse

Il importe d'abord de noter que la jurisprudence soumise par la représentante de la Ville concerne des décisions rendues selon les critères de l'ancienne loi concernant les exemptions de taxes, alors que la présente demande doit être analysée selon les critères de la nouvelle loi.

L'analyse de ces décisions révèle que dans un cas (CMQ-54890), il s'agit de l'administration d'un fonds et d'aide technique à des promoteurs, et que les critères alors en vigueur, notamment au paragraphe 6 de l'article 236, ne permettaient pas à la Commission de reconnaître cette demanderesse.

Dans l'autre décision (CMQ-54846), il s'agit d'aide technique apportée à des organismes d'aide communautaire, et la preuve ne permettait pas de relier l'activité administrative aux objets de chacun des organismes aidés.

Dans le présent cas, la demanderesse aide des coopératives formées de familles ayant des besoins spécifiques de logement. Comme les coopératives sont essentiellement formées de ces familles, il y a donc un lien direct entre ces éléments. De plus, cette situation particulière est prévue à l'article 243.11 de la *Loi sur la fiscalité municipale* : l'activité peut consister dans le soutien accordé à des intermédiaires qui agissent auprès des bénéficiaires.

Concernant la notion d'aide technique soulevée par la représentante de la Ville, le paragraphe 3° de l'alinéa 2 de l'article 243.8 commence comme suit :

« 3° toute activité exercée en vue de : »

L'aide technique étant une activité, elle est donc admissible si les autres conditions sont remplies.

La Commission conclut, dans la présente affaire, que les activités de la demanderesse rencontrent les exigences du paragraphe 3°c) du deuxième alinéa de l'article 243.8.

Les activités exercées sans but lucratif

La principale source de revenus de la demanderesse (688 000 \$) provient des honoraires qu'elle touche pour le développement des projets. Ces honoraires, fixées par la Société d'habitation du Québec, varient de 3% à 4% du coût total de chaque projet et sont inclus dans le financement total assuré par la Société d'habitation du Québec. La demanderesse touche également 55 000 \$ de subventions de diverses sources et 49 000 \$ d'honoraires de la Société d'habitation de Montréal pour qui elle gère certains logements.

L'essentiel des dépenses est consacré aux salaires et charges sociales des 29 employés, ainsi qu'aux honoraires de contractuels.

Les activités ont été exercées sans but lucratif.

Les conditions de l'article 243.8 s'appliquent à la présente demande.

L'entrée en vigueur de la reconnaissance

Le troisième alinéa de l'article 243.12, qui se lit comme suit, s'applique à la présente demande :

« 243.12. La Commission fixe dans la reconnaissance la date où celle-ci entre en vigueur.

(...)

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. ».

Pour l'édifice du 2325, rue Centre, à Montréal, la modification du rôle a pris effet le 1^{er} janvier 2000, l'avis de la modification a été transmis à la demanderesse le 11 janvier 2001 et la demande a été reçue par la Commission le 30 mars 2001. La reconnaissance peut entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2000 et elle se termine le 31 mai 2001.

Pour l'édifice du 1945, rue Mullins, à Montréal, la reconnaissance peut entrer en vigueur le 1^{er} juin 2001, date du début de l'occupation par la demanderesse.

EN CONSÉQUENCE, LA COMMISSION MUNICIPALE DU QUÉBEC:

- **ACCORDE UNE RECONNAISSANCE** à GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES « BÂTIR SON QUARTIER » à l'égard de l'immeuble situé au 2325, rue Centre, sur le territoire de la Ville de Montréal, pour l'utilisation qu'elle en a fait, et à l'égard de l'immeuble situé au 1945, rue Mullins, sur le territoire de la Ville de Montréal, pour l'utilisation qu'elle en fait.

- **FIXE** au 1^{er} janvier 2000 la date d'entrée en vigueur de la présente reconnaissance et au 31 mai 2001 la caducité de cette reconnaissance pour le 2325, rue Centre.

- **FIXE** au 1^{er} juin 2001 la date d'entrée en vigueur de la présente reconnaissance pour le 1945, rue Mullins.

MICHEL HAMELIN

Membre

MH/hm

Mme Rosanna Di Fabrizio, stagiaire en droit
Pour la mise en cause

AVIS :

Le lecteur doit s'assurer que les décisions consultées sont finales et sans appel; la consultation du plume
s'avère une précaution utile.