# L'EXEMPTION DE LA TAXE FONCIÈRE

LOCO MONTRÉAL

COALITION MONTRÉALAISE DES TABLES DE QUARTIER

## GUIDE À L'INTENTION D'ORGANISMES COMMUNAUTAIRES

# L'EXEMPTION DE LA TAXE FONCIÈRE

## GUIDE À L'INTENTION D'ORGANISMES COMMUNAUTAIRES :

- CRITÈRES ET APPLICATION DE L'EXEMPTION POUR LES ORGANISMES
- BONNES PRATIQUES POUR FORMULER UNE DEMANDE D'EXEMPTION
- PRÉSENTATION DE L'USUFRUIT

**RECHERCHE ET RÉDACTION**

Gessica Gropp, Coalition montréalaise des Tables de quartier

**REMERCIEMENTS**

Ce travail a été rendu possible grâce à la précieuse collaboration de Gabriel Sévigny-Ferland qui a partagé sa rigueur et ses connaissances!

**RÉVISION**

Ruth Pilote
Lise Ferland

**GRAPHISME**

Justine Israël
*justine@justineisrael.ca*

**ILLUSTRATION**

Sophie Benmouyal
*gomobidic@gmail.com*

**La féminisation de ce document a été fait selon des considérations d'inclusion de toutes et tous et afin d'être accessible aux personnes ayant des limitations fonctionnelles qui utilisent des technologies d'assistance.**

**Les informations présentées sont fournies à titre indicatif et ne remplacent pas un avis juridique.**

**Ce guide peut être reproduit et utilisé à des fins non commerciales.**

**L'information est valide en janvier 2026.**

# MOT D'INTRODUCTION

Ce document est le troisième d'une série d'outils d'aide à la décision réalisé par LOCO Montréal. Ces guides s'adressent aux organismes qui souhaitent être mieux informés pour améliorer leur situation d'hébergement.

Dans un contexte où l'accès aux locaux communautaires se complique, des solutions diverses pour assurer la place des organismes communautaires doivent être envisagées. L'acquisition d'immeubles peut se présenter comme une façon de stabiliser certains organismes. Tout compte fait, l'achat d'un bien immobilier entraîne des coûts importants, notamment, le paiement des taxes foncières. L'obtention d'une exemption de taxe est une voie incontournable pour réduire les frais récurrents.

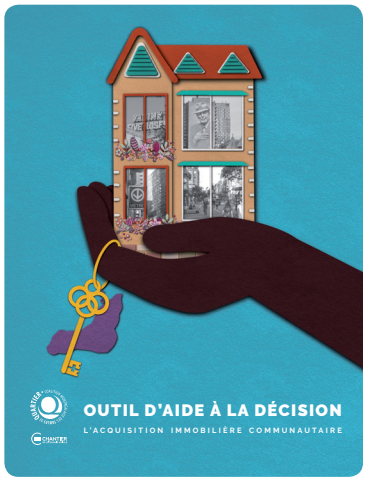
Cet outil a été réalisé pour appuyer la qualité des dossiers des organismes demandeurs qui pourront bénéficier d'une exemption. En parcourant la jurisprudence, en s'inspirant d'expériences vécues et en résumant les articles de la Loi sur la fiscalité municipale, ce guide vise à informer tout organisme des critères et des étapes qui l'attendent.

L'utilisation recommandée de ce guide vise à identifier les sections qui s'appliquent à la situation d'un organisme. Ce guide ne constitue pas un avis juridique, et les exemples donnés le sont à titre indicatif.

**GESSICA GROPP**

**Chargée de projet pour le Comité régional d'accès aux locaux communautaires**

**En savoir plus sur le *Guide pratique à l'intention d'organismes communautaires qui portent des initiatives immobilières***




**En savoir plus sur le guide *Quoi savoir quand on aménage une cuisine communautaire?***

LOCO MONTRÉAL

**LA CLÉ POUR DES LOCAUX ABORDABLES ET ACCESSIBLES**

**WWW.LOCO-MTL.NET**

# TABLE DES MATIÈRES


**L'exemption de taxe expliquée en 10 leçons et 6 étapes** 6

**1 Quelles sont les principales étapes pour déposer une demande?** 11

1.1. Réception de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière 12
1.2. Présentation du dossier par l'organisme demandeur 13
1.3. Audience convoquée par la CMQ 14
1.4. Présentation d'une nouvelle demande en cas de refus 14
1.5. Renouvellement ou fin de l'exemption 15

**2 Quels sont les critères d'admissibilité pour une exemption de taxe?** 16

2.1. L'organisme est incorporé et est à but non lucratif 18
2.2. L'organisme a la qualité requise pour présenter la demande 20
**ÉTUDE DE CAS : L'entente d'usufruit** 22
2.3. L'organisme doit exercer des activités admissibles 26
2.4. Les activités admissibles sont exercées dans un but non lucratif 35
2.5. Les activités admissibles constituent l'usage principal de l'immeuble 36

**3 Comment structurer un dossier de demande d'exemption?** 38

3.1. Les formulaires et les pièces d'un dossier complet 39

**4 Quelle est la portée d'une demande d'exemption?** 42

4.1. Le rôle de la municipalité en matière de taxation 44
4.2. La prise d'effet de la reconnaissance 46
4.3. L'impact de la durée des rénovations 49
4.4. En attendant la décision de la CMQ 53
4.5. La durée du statut d'exemption 53
4.6. Recours en cas de refus de la demande initiale 54

# L'EXEMPTION DE TAXE EXPLIQUÉE EN 10 LEÇONS ET 6 ÉTAPES

## 1

Le principe général de l'application de la Loi sur la fiscalité municipale est que tout immeuble est porté au **rôle d'évaluation foncière** de la municipalité où il se trouve. Les immeubles font l'objet d'une taxe foncière. Cependant, certains immeubles sont exemptés à la suite d'une décision rendue par la **Commission municipale du Québec**.

Bien que ce soit les municipalités qui perçoivent les taxes, les municipalités n'ont pas le pouvoir de déterminer quels immeubles peuvent être exemptés ou non.

### QU'EST-CE QU'UN RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE?

C'est le registre qui répertorie tous les immeubles dans une municipalité ainsi que leur valeur aux fins de taxation. Celui-ci est mis à jour tous les trois ans.

### QUEL EST LE RÔLE DE LA COMMISSION MUNICIPALE DU QUÉBEC?

Ce tribunal administratif est responsable de l'application de la Loi sur la fiscalité municipale. C'est la CMQ qui décide si un organisme a droit, ou non, à une reconnaissance lui permettant d'être exempté du paiement des taxes foncières.

## 2

Quand un dossier de demande d'exemption est porté à l'attention de la Commission municipale du Québec, celle-ci peut autoriser la demande sur présentation du dossier, ou elle peut convoquer une audience en présence des requérants et requérantes afin de mieux s'approprier les éléments d'une demande. Cette étape est abordée à la section 1.3. PAR ICI

**En savoir plus sur le dépôt d'une demande d'exemption sur le site de la CMQ**

## 3

Une exemption accordée par la Commission municipale du Québec allège le paiement annuel des taxes foncières suivantes :

- **Taxe générale**
- **Taxe scolaire**
- **Taxe sur les services**
- **Autre taxe spéciale prévue pour les services municipaux**
- **Taxe d'affaires (ce qui comprend la cotisation à une Société de développement commercial)**

## 4

Les organismes qui occupent un bâtiment privé non admissible à l'exemption de taxe foncière peuvent tout de même demander une exemption de la taxe d'affaires. Cette démarche est présentée à la section 2.2. (B). PAR ICI

## 5

Une exemption ne signifie pas toujours une gratuité. Plusieurs municipalités demandent une compensation annuelle pour les organismes exemptés. Pour les organismes montréalais, le congé de taxe foncière est accordé aux organismes propriétaires exemptés depuis janvier 2025. Cette gratuité soulage une partie des coûts liés à l'hébergement d'organismes. Il s'agit d'un répit financier qui concerne environ 700 organismes communautaires, culturels et sportifs à Montréal. La compensation exigée par certaines municipalités est présentée à la section 4.1. (B). PAR ICI

## 6

Les décisions rendues par la Commission municipale du Québec pour établir l'admissibilité de l'organisme suivent une procédure administrative basée sur les informations suivantes :

- **L'admissibilité de l'organisme**
- **Les activités admissibles sont exercées dans un but non lucratif**
- **La nature des activités qui prennent place dans l'immeuble**
- **Les activités admissibles constituent l'utilisation principale de l'immeuble**

L'ensemble du chapitre 2 présente les critères exigés pour accorder une exemption. PAR ICI

## 7

Seuls les organismes dont le nom apparaît sur le rôle d'évaluation foncière peuvent déposer une demande d'exemption. Voici les principales catégories d'organismes pouvant être admissibles à une exemption:

- **Les OBNL propriétaires de leur bâtiment**
- **Les organismes occupant un bâtiment qui appartient à un OBNL ou à une coopérative**
- **Les OBNL locataires ou occupants d'un bâtiment public exempté, ou encore d'un bâtiment non inscrit au rôle d'évaluation foncière**

La section 2.2. aborde les situations d'occupation qui pourront être admissibles pour une exemption. PAR ICI

**En savoir plus sur les comptes de taxes générés pour chaque bien immobilier situé à Montréal**

## 8

Voici les principales catégories d'organismes non admissibles à l'exemption :

- **Les immeubles résidentiels ne peuvent pas être exemptés. Ainsi les OBNL ou les coopératives d'habitation ne peuvent pas se qualifier. Les organismes qui offrent de l'hébergement transitoire peuvent être admissibles à l'exemption.**
- **Les organismes hébergés dans un bâtiment commercial non détenu par un OBNL ne peuvent pas se qualifier à l'exemption de taxe, à moins de disposer d'une entente d'usufruit ou d'une emphytéose. Il en est question à la section 2.2. (A).** PAR ICI

**En savoir plus sur les organismes hébergés dans un bâtiment commercial privé**

Certaines municipalités, comme la Ville de Montréal, offrent des programmes permettant de diminuer certains frais relatifs à l'occupation d'un immeuble non résidentiel imposable.

## 9

Lorsqu'un organisme est nouvellement assujetti au paiement de la taxe foncière, la municipalité émet un **avis de modification du rôle d'évaluation foncière**. L'organisme doit déposer sa demande dans les 12 mois suivant la date d'expédition de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière pour pouvoir être exempté à partir du premier jour où il devient assujetti au paiement de la taxe (normalement à la date d'acquisition de l'immeuble). Si l'organisme ne dépose pas sa demande dans ce délai, l'exemption pourra être rétroactive au 1er janvier de l'année où la demande a été déposée.

### QU'EST CE QU'UN AVIS DE MODIFICATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE?

Tout bâtiment peut être concerné par un changement de propriétaire, une augmentation de la valeur foncière ou un changement d'usage. Lorsque cela arrive, la municipalité transmet un avis informant les propriétaires. Un compte de taxes est associé aux immeubles inscrits au rôle d'évaluation foncière.

## 10

En cas de refus de la Commission municipale du Québec, un organisme ne peut pas présenter une nouvelle demande d'exemption avant un délai de cinq ans, sauf si la situation justifiant le refus a changé. Tout organisme a avantage à présenter un dossier complet et à démontrer en quoi sa situation répond aux critères d'admissibilité.

### LES ÉTAPES D'UNE DEMANDE D'EXEMPTION

- Réception de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière de la municipalité
- Dépôt du dossier à la CMQ par l'organisme demandeur
- Audience peut être convoquée, ou non, par la CMQ
- Décision rendue par la CMQ
- Ajustement du compte de taxes si l'exemption est accordée
- Renouvellement après 9 ans

  OU

  Fin de l'exemption si changement d'activités principales admissibles ou si déménagement

C'est un manuel dont vous êtes le ou la protagoniste!

# 1 QUELLES SONT LES PRINCIPALES ÉTAPES POUR DÉPOSER UNE DEMANDE?


12
1.1.
RÉCEPTION DE L'AVIS DE MODIFICATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

13
1.2.
PRÉSENTATION DU DOSSIER PAR L'ORGANISME DEMANDEUR

14
1.3.
AUDIENCE CONVOQUÉE PAR LA CMQ

14
1.4.
PRÉSENTATION D'UNE NOUVELLE DEMANDE EN CAS DE REFUS

15
1.5.
RENOUVELLEMENT OU FIN DE L'EXEMPTION

A. CADUCITÉ DE PLEIN DROIT DE L'EXEMPTION 15

B. RÉVOCATION DE L'EXEMPTION 15

# 1.1 RÉCEPTION DE L'AVIS DE MODIFICATION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Le principe général est que la demande d'exemption doit être faite par l'organisme dont le nom apparaît sur le compte de taxes, c'est-à-dire, l'organisme propriétaire de l'immeuble. Ainsi, il faut d'abord recevoir l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière avant de remplir un formulaire de demande d'exemption.

Si les organismes sont hébergés dans un bâtiment public ou un établissement religieux, il est possible que l'immeuble ou le local soit exempté de facto. Voici la liste des immeubles concernés :

- **Immeuble appartenant au gouvernement fédéral, provincial ou à une municipalité : hôpitaux, universités, commissions scolaires et centres de services scolaires, offices municipaux d'habitation, etc.**
- **Institution religieuse : église et presbytère**
- **Organismes de transport collectif : ARTM et STM**
- **Immeuble de la Place des Arts de Montréal, du Parc olympique, du Conservatoire de musique et d'art dramatique et autres institutions publiques**

Si la valeur foncière de l'espace occupé par le groupe communautaire dans un immeuble public est inférieure à 200 000$ : l'occupant ne fera pas l'objet d'une taxation.

Si la valeur foncière des espaces communautaires est supérieure à 200 000$ : l'organisme recevra un compte de taxes à son nom et pourra être amissible à une exemption.

L'attribution du statut d'institution religieuse relève de la Loi sur les corporations religieuses. Il n'en sera pas question dans le présent document, mais il est prévu que toute institution religieuse incorporée comme telle doit pratiquer un culte public, et doit utiliser le bâtiment à cette fin.

# 1.2 PRÉSENTATION DU DOSSIER PAR L'ORGANISME DEMANDEUR

Les informations pour déposer une demande sont présentées sur le site de la Commission municipale du Québec (ci-après la CMQ). Vous y trouverez les formulaires à remplir.

**En savoir plus sur la démarche pour demander une demande d'exemption auprès de la CMQ.**

Si l'organisme propriétaire occupe la totalité de l'espace de son immeuble pour ses activités, il fera la demande pour son propre compte.

Si l'organisme qui détient l'immeuble loue ou prête des parties à d'autres organismes dont les activités peuvent être admissibles, c'est l'organisme propriétaire qui chapeautera la demande pour ses locataires. Les occupants doivent démontrer qu'ils répondent aux critères s'ils veulent obtenir une exemption pour les superficies occupées.

Au-delà des situations d'occupation reconnues comme étant admissibles, il y a des informations à connaître pour les organismes qui sont en copropriétés ou qui détiennent un contrat d'usufruit ou une emphytéose. Il existe une variation de situations d'occupation présentée en détail à la section 2.2. PAR ICI

Quant à la taxe d'affaires (ce qui comprend également la cotisation des membres d'une Société de développement commercial), l'organisme pouvant faire la demande est celui qui doit payer cette taxe. Ainsi, même les organismes logés dans des locaux commerciaux privés peuvent être admissibles à une exemption pour cette cotisation.

Il arrive que la CMQ rende une décision uniquement basée à partir de l'analyse du dossier. La section suivante présente les situations pour lesquelles une audition peut être convoquée.

## 1.3 AUDIENCE CONVOQUÉE PAR LA CMQ

La CMQ peut convoquer une audience pour les situations où l'admissibilité n'est pas évidente à établir ou bien lorsque la municipalité conteste l'admissibilité du requérant. À la suite de la convocation, les personnes responsables de l'organisme répondront aux questions du juge ou de la juge administrative et expliqueront en détail les activités exercées. L'audience est l'occasion de faire valoir les critères d'admissibilité auxquels l'organisme répond.

S'il y a plusieurs organismes visés par la demande, des représentants et représentantes de tous ces organismes peuvent devoir témoigner. Pour ces situations, la CMQ précisera, au moment de la convocation, les aspects du dossier qui demandent des précisions.

Dans le cas où l'organisme n'occuperait pas encore l'immeuble, ou que celui-ci serait toujours en construction ou en rénovation, ou que l'organisme n'est pas en mesure d'indiquer clairement les activités prévues, une demande de suspension de l'instance peut être la meilleure option. Dans ces cas, la CMQ accorde un délai à l'organisme pour terminer les travaux et démarrer ses activités. Pour en savoir plus, consultez la section 4.3. PAR ICI

## 1.4 PRÉSENTATION D'UNE NOUVELLE DEMANDE EN CAS DE REFUS

En cas de refus, l'organisme ne peut pas présenter de nouvelle demande avant cinq ans, sauf si la situation justifiant le refus a changé.

La CMQ peut uniquement rendre une nouvelle décision sur une affaire dont elle a déjà été saisie si des faits nouveaux se présentent après la décision. Par exemple, si la situation de l'organisme a changé depuis le refus, ou si l'exercice des activités principales a changé, toute nouvelle demande peut être déposée. Bien sûr, ces nouveaux éléments doivent aller dans le sens des critères d'admissibilité. Si l'organisme a vu sa première demande rejetée, car sa situation d'occupation n'est pas considérée comme admissible, c'est cette situation qui doit avoir changé depuis la demande initiale.

Pour présenter une nouvelle demande avant le délai de cinq ans, l'organisme doit soumettre les nouveaux éléments. Ceux-ci doivent être des éléments qui n'existaient pas ou ne pouvaient pas être connus au moment de la présentation de la demande initiale.

En cas de rejet de la demande, il est possible de procéder à une révision en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure du Québec. Cette démarche relève d'un cadre juridique brièvement présenté à la section 4.6. PAR ICI

# 1.5 RENOUVELLEMENT OU FIN DE L'EXEMPTION

La procédure de renouvellement est un examen périodique qui vise à vérifier si l'organisme remplit toujours les critères de façon à maintenir son exemption. La majorité des décisions de renouvellement est rendue sur la base de l'étude du dossier transmis. Cela est vrai quand l'organisme ne présente pas de changement (ni déménagement, ni modification de la programmation).

L'organisme qui bénéficie d'une exemption de taxe sera contacté tous les 9 ans par la CMQ pour le renouvellement de son exemption. Pour un organisme dont l'exemption ne viserait que la taxe d'affaires, le renouvellement s'effectue après 5 ans.

**Voici la description de situations particulières qui peuvent survenir lorsque l'organisme exempté modifie ses activités ou qu'il vend son immeuble ou qu'il déménage.**

## A. CADUCITÉ DE PLEIN DROIT DE L'EXEMPTION

> « L'exemption est caduque lorsque les éléments de la reconnaissance sur lequel celle-ci est fondée ne sont plus en vigueur, par exemple que l'immeuble visé n'existe plus, que l'utilisateur mentionné au rôle d'évaluation foncière n'en est plus le propriétaire, que le lien avec le locataire ou l'occupant a été rompu.
>
> **LFM : Article 243.15**

Ainsi, un organisme qui déménage ou qui vend l'immeuble à un tiers ne peut pas continuer de bénéficier de l'exemption et il devra déposer une nouvelle demande.

## B. RÉVOCATION DE L'EXEMPTION

Si l'organisme ne remplit plus les conditions prévues à la Loi, la CMQ ou la municipalité peuvent demander la révocation de l'exemption. L'organisme en sera informé et devra se présenter à une audience convoquée par la CMQ s'il entend s'opposer à la révocation. Une révocation peut être provoquée par un changement des activités ou de la finalité à but non lucratif des activités d'un organisme.

Si la CMQ révoque la reconnaissance, elle fixera la date où l'exemption cesse de s'appliquer. Cette date ne peut pas être antérieure au 1er janvier de l'année où la révocation est appliquée.

# 2 QUELS SONT LES CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ POUR UNE EXEMPTION DE TAXE?


## 2.1. L'ORGANISME EST INCORPORÉ ET EST À BUT NON LUCRATIF 18

**A. L'ORGANISME EST UNE PERSONNE MORALE 18**

1. Exclusion des fiducies 18

**B. L'ORGANISME EST À BUT NON LUCRATIF 19**

1. Statuts et règlements 19
2. États financiers 19
3. Cas des coopératives 19

## 2.2. L'ORGANISME A LA QUALITÉ REQUISE POUR PRÉSENTER LA DEMANDE 20

**A. LES ORGANISMES PROPRIÉTAIRES DE LEUR IMMEUBLE 20**

1. Organisme propriétaire de la totalité de l'immeuble 20
2. Copropriété divise 20
3. Copropriété indivise 21
4. Organisme titulaire d'une emphytéose ou d'un usufruit 21

ÉTUDE DE CAS : L'entente d'usufruit 22

**B. LES ORGANISMES LOCATAIRES OU OCCUPANTS 24**

1. Immeuble appartenant à un autre OBNL 24
2. Immeuble appartenant à un propriétaire privé 25
3. Immeuble appartenant à une communauté religieuse ou à une institution publique 25

26

## 2.3. L'ORGANISME DOIT EXERCER DES ACTIVITÉS ADMISSIBLES

**A. L'EXPOSITION D'ŒUVRES D'ART** **26**

**B. LES ACTIVITÉS PÉDAGOGIQUES OU INFORMATIVES EXERCÉES À TITRE DE LOISIR** **28**

1. Activités pédagogiques qui visent à améliorer ses connaissances 28
2. Activités exercées à titre de loisir 29
3. Activités comprises dans un domaine admissible 29
4. Activités ouvertes au public 29

**C. LES ACTIVITÉS À CARACTÈRE SOCIAL VISANT LES POPULATIONS VULNÉRABLES** **30**

1. Promotion ou défense des intérêts de personnes qui forment un groupe 31
2. Lutte contre une forme de discrimination illégale 31
3. Assistance aux personnes opprimées, défavorisées ou en difficulté 32
4. Intervention pour éviter que des personnes ne deviennent en difficulté 33

**D. LES CAS PARTICULIERS ET LES EXCLUSIONS** **33**

1. Hébergement 33
2. Bureaux administratifs 34
3. Action environnementale 34
4. Activités exclues 34

35

## 2.4. LES ACTIVITÉS ADMISSIBLES SONT EXERCÉES DANS UN BUT NON LUCRATIF

36

## 2.5. LES ACTIVITÉS ADMISSIBLES CONSTITUENT L'USAGE PRINCIPAL DE L'IMMEUBLE

**A. L'APPROCHE GLOBALE OU PARTITIONNISTE** **36**

1. Approche globale 36
2. Approche partitionniste 36

**B. L'USAGE PRINCIPAL EN TERMES DE SUPERFICIE** **37**

**C. L'USAGE PRINCIPAL EN TERMES D'HORAIRE** **37**

# 2.1 L'ORGANISME EST INCORPORÉ ET EST À BUT NON LUCRATIF

**Cette section présente les critères qui permettent à un organisme d'être exempté de taxe. Ces critères sont les suivants :**

- L'organisme demandeur doit être une personne morale à but non lucratif.
- L'organisme demandeur doit avoir la qualité requise pour présenter une demande.
- L'organisme demandeur doit exercer une ou plusieurs activités admissibles.
- Ces activités doivent être exercées dans un but non lucratif.
- Les activités admissibles doivent constituer l'utilisation principale de l'immeuble (ou des locaux) pour lequel l'exemption est demandée.

## A. L'ORGANISME EST UNE PERSONNE MORALE

« Seule une personne morale à but non lucratif peut faire l'objet d'une exemption de taxe. Cela vise donc de façon générale les OBNL et certaines coopératives.

**LFM : Article 243.6**

Les organismes qui ne sont pas incorporés en personne morale ne peuvent pas se qualifier. Par exemple, un comité ou un club social non incorporé ne pourra pas bénéficier d'une exemption, même s'il est hébergé par un groupe qui est admissible.

**En savoir plus sur une décision rendue par la CMQ qui aborde un cas d'organisme non incorporé en personne morale.**

### 1- EXCLUSION DES FIDUCIES

La CMQ refuse d'octroyer l'exemption aux fiducies foncières. La raison de ce refus est expliquée par le fait que les fiducies ne sont pas des personnes morales au sens de la Loi. Pour que les fiducies soient reconnues, il faudra que la Loi soit modifiée ou qu'un tribunal supérieur interprète la Loi différemment. Cependant, il existe certaines façons de constituer un OBNL occupant un immeuble afin que cet occupant soit éventuellement admissible à l'exemption. Cela demande un montage juridique adapté à la situation spécifique.

## B. L'ORGANISME EST À BUT NON LUCRATIF

Seul un organisme à but non lucratif peut bénéficier d'une exemption. Pour déterminer si un organisme est à but non lucratif, la CMQ va s'intéresser à plusieurs éléments tels que les statuts de l'organisme, ses états financiers et sa mission.

### 1- STATUTS ET RÈGLEMENTS

Les documents officiels de constitution de l'organisme et ses règlements doivent mentionner que les membres du conseil d'administration, ou les dirigeantes et dirigeants ne doivent pas pouvoir tirer profit des activités sur le plan financier, par exemple au moyen de bénéfices, de la distribution de sommes d'argent, de salaires illimités ou de l'appréciation du capital ou des actifs de l'entreprise.

### 2- ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers serviront à démontrer d'où viennent les revenus de l'organisme et à quoi ils servent ainsi qu'à démontrer que ces revenus financent les objectifs et la mission. Un organisme peut réaliser des surplus ou disposer de sommes non affectées, mais l'étude des états financiers doit démontrer que personne ne s'enrichit grâce à ces activités.

### 3- CAS DES COOPÉRATIVES

Dans certains cas, les coopératives peuvent être admissibles à une exemption de taxe. Pour cela, la CMQ vérifiera que la coopérative est à but non lucratif. Voici des éléments pris en compte :

- **Est-ce que la coopérative a un objet ou une mission ayant un caractère social ?**

  Une coopérative ayant un objet essentiellement commercial pourrait difficilement se qualifier. Une coopérative ayant un objectif social ou communautaire le pourrait. Les coopératives et OBNL d'habitation ne peuvent pas se qualifier, car le logement n'est pas une activité admissible, sauf s'il est transitoire. Cela est abordé dans la section 2.3.(D). PAR ICI

- **Est-ce que les statuts et règlements de la coopérative permettent de verser des ristournes ou une part des bénéfices à ses membres ?**

  Il s'agit d'un critère déterminant. Pour se qualifier, une coopérative ne doit pas pouvoir verser ses bénéfices à ses membres. Même si une coopérative ne verse pas de ristourne à ses membres dans les faits, il est essentiel que cela soit prévu dans ses statuts et règlements.

- **Est-ce que les membres de la coopérative retirent des avantages personnels?**

  Les avantages n'incluent pas les salaires, mais les bénéfices découlant des profits de la coopérative.

# 2.2 L'ORGANISME A LA QUALITÉ REQUISE POUR PRÉSENTER LA DEMANDE

La qualité requise réfère au statut d'occupation de l'organisme dans l'immeuble qu'il occupe, c'est-à-dire, s'il est propriétaire, locataire, etc. La présente section présente les différents scénarios possibles.

## A. LES ORGANISMES PROPRIÉTAIRES DE LEUR IMMEUBLE

Si l'organisme est propriétaire de l'immeuble qu'il occupe, il pourra déposer une demande en son nom, mais la situation est différente selon le mode de propriété. Les différentes possibilités sont :

1. **L'organisme est propriétaire de la totalité de l'immeuble**
2. **La copropriété divise**
3. **La copropriété indivise**
4. **L'organisme est titulaire d'un contrat d'emphytéose ou d'un usufruit**

### 1- ORGANISME PROPRIÉTAIRE DE LA TOTALITÉ DE L'IMMEUBLE

Un organisme qui est propriétaire de l'ensemble de l'immeuble peut faire une demande en son propre nom puisque c'est celui qui apparaît au compte de taxes.

Si l'organisme propriétaire a des locataires, ceux-ci devront également être admissibles pour que la partie d'immeuble qu'ils occupent soit exemptée. La demande à la CMQ devra comprendre un volet spécifique pour chaque occupant hébergé dans l'immeuble. Cette situation est décrite dans la section relative aux organismes locataires, section 2.1. (B). PAR ICI

### 2- COPROPRIÉTÉ DIVISE

En supposant qu'un organisme est propriétaire d'une unité dans une copropriété divise, il aura un compte de taxes à son nom. L'organisme pourra demander une exemption pour la portion de l'immeuble dont il est propriétaire, et ce, même si les autres copropriétaires ne sont pas admissibles.

Cependant, pour les parties communes de l'immeuble, aucune exemption ne pourra être accordée sauf si tous les copropriétaires sont admissibles à une exemption.

## 3- COPROPRIÉTÉ INDIVISE

Si l'organisme occupe un local dans une copropriété indivise, tous les copropriétaires doivent être des organismes à but non lucratif pour que la demande soit recevable. Contrairement à la copropriété divise, la CMQ ne va pas seulement étudier la demande à partir du droit d'usage exclusif d'une partie de l'immeuble par l'organisme demandeur. Cela est dû au fait que le compte de taxes est au nom de la copropriété, chaque copropriétaire n'étant pas inscrit au rôle d'évaluation foncière, la requête est irrecevable.

**En savoir plus sur une décision rendue par la CMQ qui aborde la situation d'une copropriété indivise.**

## 4- ORGANISME TITULAIRE D'UNE EMPHYTÉOSE OU D'UN USUFRUIT

La Loi prévoit que les organismes qui détiennent une **emphytéose** ou un **acte d'usufruit** sont considérés comme des propriétaires aux fins de la taxation puisqu'il s'agit d'un démembrement du droit de propriété. Ainsi, ces organismes pourront déposer une demande et éventuellement être admissibles à l'exemption.

Il est important de noter que les contrats d'usufruit ou d'emphytéose doivent concerner un bâtiment entier (et non pas un seul étage d'un bâtiment), et qu'ils doivent être rédigés dans des termes juridiques qui évitent d'être trop apparentés à un bail commercial. Il est nécessaire de mandater des services juridiques ou notariés pour y voir.

Ces contrats sont plus complexes à conclure que des baux, mais ils peuvent être intéressants pour certains propriétaires d'immeubles qui souhaitent attribuer l'usage d'un bâtiment à long terme aux organismes occupants, tout en se déchargeant de certaines responsabilités habituellement attendues d'un propriétaire. L'étude de cas présentée dans l'encadré de la prochaine page aborde certains avantages et des conseils à retenir lorsqu'on planifie un acte d'usufruit. L'étude de cas en question est une démarche animée par un collectif d'organismes cherchant à être admissible aux avantages fiscaux de l'exemption de taxe.

### QUE SONT L'EMPHYTÉOSE ET L'USUFRUIT?

Les emphytéoses et les usufruits sont des contrats qui peuvent concerner l'utilisation d'un immeuble et ils peuvent être en vigueur pour un maximum de 100 ans. Dans les deux cas, ce sont les bénéficiaires (appelés emphytéotes dans un cas, et appelés usufruitiers dans l'autre) qui disposent de la jouissance des lieux. On reconnaît aux bénéficiaires l'utilisation des lieux et la responsabilité de les maintenir en bon état. Le rôle d'évaluation foncière est au nom de l'emphytéote et de l'usufruitier, ce qui permet d'aller de l'avant avec une demande d'exemption de taxe.

# ÉTUDE DE CAS

**Des organismes communautaires conviennent d'un acte d'usufruit avec un propriétaire privé afin de pouvoir compter sur l'exemption de taxe foncière en tant qu'avantage fiscal.**

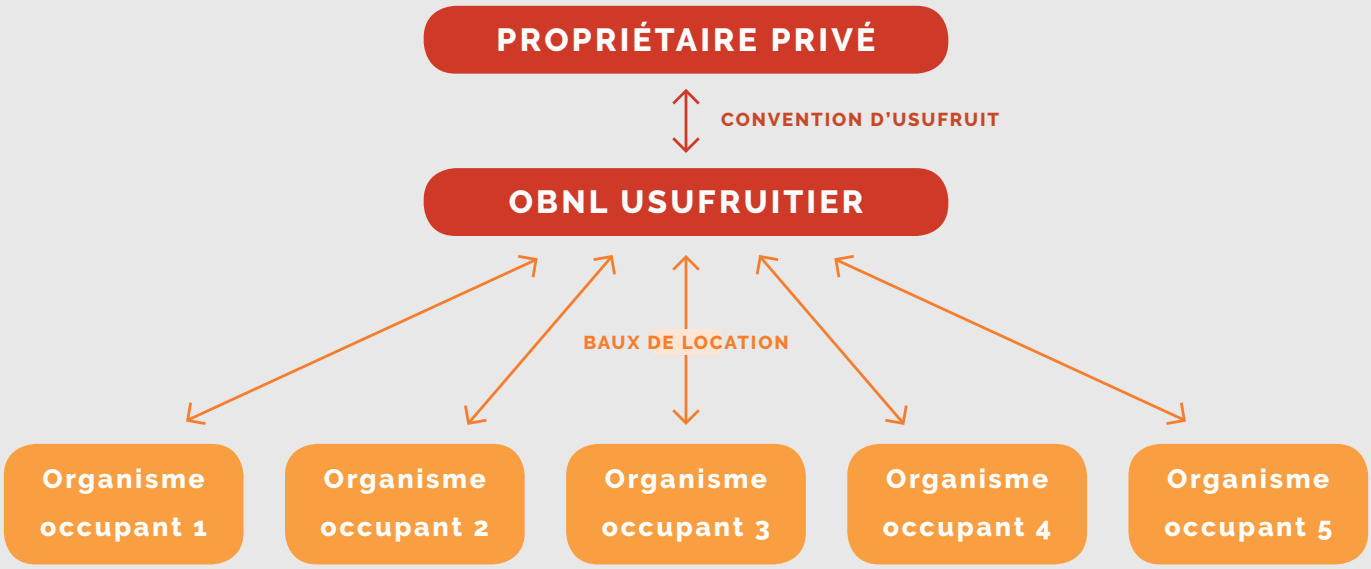
### CONTEXTE DE LA MOBILISATION

Dans le quartier Centre-Sud, des organismes communautaires, appuyés par les élus et par la concertation locale, ont constitué un organisme à but non lucratif afin d'agir comme gestionnaire immobilier et comme usufruitier. Cette entité et le propriétaire privé ont convenu d'un contrat d'usufruit pour l'occupation d'un bâtiment sur 30 ans.

### LES AVANTAGES RECHERCHÉS

Du point de vue du propriétaire privé, il a été encouragé à négocier avec l'entité à but non lucratif puisque le règlement d'urbanisme prévoyait uniquement des usages institutionnels et communautaires pour ce bâtiment, sans possibilité de changement de zonage. Le fait de transiger avec une seule partie prenante, au lieu de 5 locataires distincts, a également penché en faveur d'un usufruit du point de vue du propriétaire.

Du point de vue de l'usufruitier, les avantages recherchés concernent la stabilité des conditions de location et la planification des coûts de gestion sur du long terme, en plus du statut favorable à l'exemption de taxe. L'entente d'usufruit permet de fournir des locaux communautaires à long terme, ce qui est en soi un avantage considérable puisque les organismes préfèrent généralement des lieux stables. En comparaison, les baux commerciaux conventionnels sont généralement de 5 ans.



## LES DÉFIS RENCONTRÉS

Parmi les apprentissages tirés de cette expérience, il est important de comprendre que les représentants juridiques mandatés pour structurer l'entente légale de l'usufruit ne sont pas responsables de l'échéancier pour finaliser le contrat. Dans l'étude de cas présentée ici, cette étape s'est prolongée sur un an, et elle a coûté cher en frais d'avocat. Il est suggéré que les partis concernés s'impliquent assidument lors des rencontres entre les avocates et avocats respectifs afin de favoriser la recherche de compromis et d'envisager la signature de l'usufruit dans un délai raisonnable.

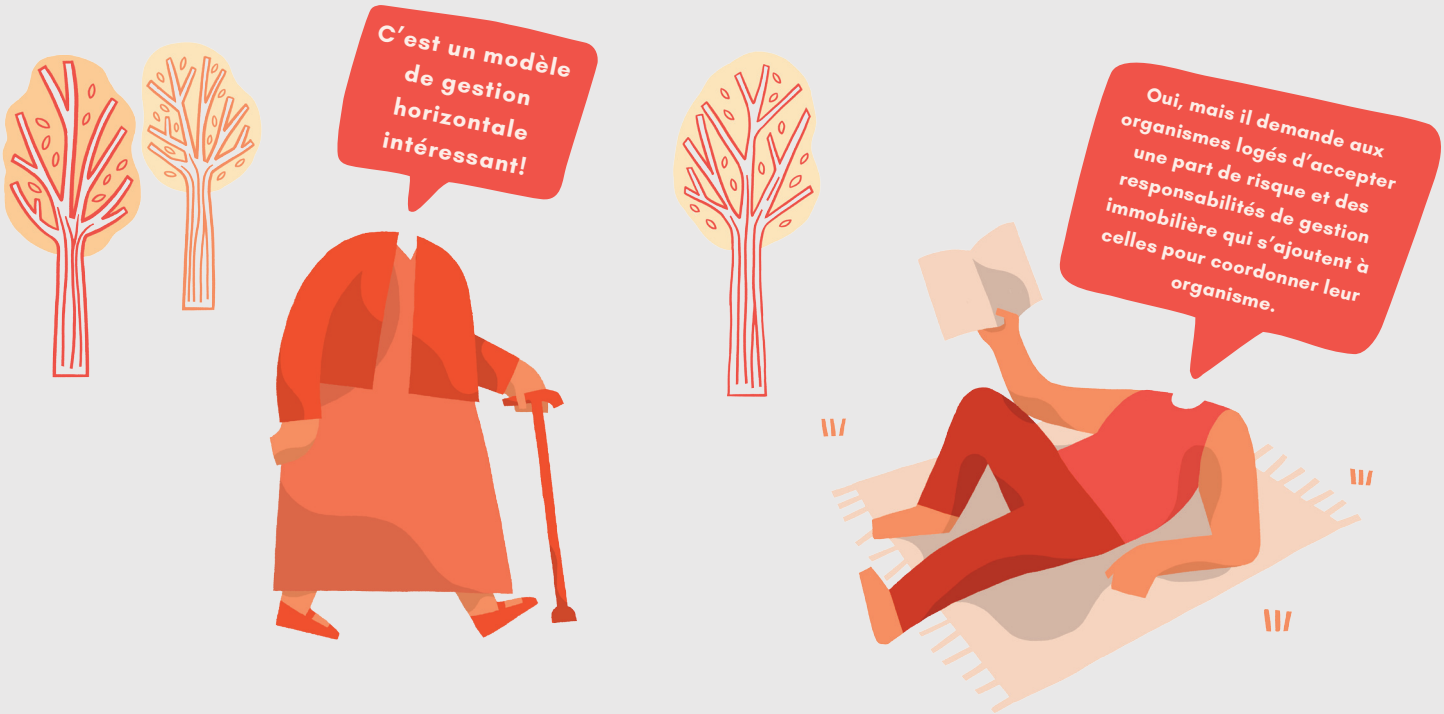
L'usufruitier agit comme responsable de l'ensemble immobilier en assumant les charges financières inhérentes à la gestion du bien immobilier. Cela peut comporter une part de risque. L'usufruitier signe des baux avec les organismes locataires, et il est responsable d'assumer l'ensemble des frais d'exploitation de l'immeuble. En considérant que l'usufruitier poursuit une mission à but non lucratif, sa seule source de revenus pourra être les loyers versés par les locataires. Ainsi, toute surprise pour l'entretien du bâtiment, ou en cas de défaut de paiement d'un organisme locataire, cela pourra avoir un impact sur les autres locataires.

## L'IMPLICATION DES MEMBRES COMME CONDITION ESSENTIELLE

Une partie des organismes logés dans l'immeuble est membre du conseil d'administration de l'entité gestionnaire à but non lucratif. En somme, certains organismes occupants portent les chapeaux de propriétaire (en siégeant sur le CA) et de locataire (en occupant un espace). Afin d'apporter de l'eau au moulin à la dynamique de cohabitation, les organismes fondateurs ont perçu l'intérêt de réserver des sièges du CA à des personnes externes.

L'implication de la Table de quartier et d'organisatrices communautaires du CIUSSS, depuis le début du projet, a été essentielle pour structurer les étapes de démarrage. Le fait que le bâtiment est centenaire et qu'il est vaste génère de nombreuses tâches : la coordination des travaux d'entretien et des offres de services pour la maintenance, la tenue de livres comptables, le recrutement de locataires et les politiques de cohabitation.

Ce type de projet demande aux membres une capacité à gérer l'immeuble, tout en trouvant des compromis en continu pour une cohabitation harmonieuse. Cela se traduit par une implication active qui demande du temps.



## B. LES ORGANISMES LOCATAIRES OU OCCUPANTS

Aux yeux de la CMQ, le fait d'avoir un bail ou non ou le fait d'être hébergé gratuitement ou non ne change pas le statut d'un occupant. Bien sûr, un bail est un document qui confirme le statut de locataire, mais la **notion d'occupant** va au-delà d'un contrat signé.

Pour les organismes non-propriétaires des locaux occupés, voici les situations possibles qui impacteront l'admissibilité de l'organisme occupant.

1. **L'organisme est locataire d'un immeuble appartenant à un autre OBNL**
2. **L'organisme est locataire d'un immeuble appartenant à un propriétaire privé**
3. **L'organisme est locataire d'un immeuble appartenant à une communauté religieuse ou à une institution publique**

### QUELS SONT LES CRITÈRES RETENUS POUR DÉTERMINER SI UN ORGANISME EST OCCUPANT?

Au sens de la Loi sur la fiscalité municipale, un organisme occupant est considéré comme tel s'il n'est pas propriétaire et s'il satisfait à certains des critères suivants :

- L'occupation doit être exclusive et continue
- L'occupant doit avoir la jouissance et le libre accès au lieu
- L'occupation doit bénéficier à l'occupant

### 1- IMMEUBLE APPARTENANT À UN AUTRE OBNL

Puisque la demande d'exemption doit toujours être déposée par la personne morale dont le nom apparait sur le compte de taxes, c'est l'OBNL propriétaire de l'immeuble qui devra chapeauter la demande, même si celle-ci vise les locataires.

Ainsi, l'organisme propriétaire de l'immeuble doit prouver qu'il est une personne morale à but non lucratif. Cependant, ce sont les organismes occupants qui doivent déposer un dossier complet et remplir les critères. L'analyse du dossier se fait pour chaque organisme occupant.

Si certains organismes ne sont pas admissibles ou que leur demande est rejetée, il est tout de même possible d'obtenir une exemption pour une partie de l'immeuble :

- Dans un tel cas, la CMQ utilise l'approche partitionniste et elle accordera une exemption seulement pour les sections du bâtiment occupées par les organismes admissibles. Cette approche est élaborée dans la section 2.5.(A). PAR ICI

- La décision rendue par la CMQ mentionnera les organismes auxquels elle accorde une exemption et les motifs retenus si elle rejette la demande de certains autres.

- Le personnel municipal fera une évaluation foncière distincte pour la portion exemptée de l'immeuble et pour la portion non exemptée. Le compte de taxes comprendra deux lignes : la première indiquant le montant à payer pour la partie exemptée, et l'autre pour la partie taxable.

## 2- IMMEUBLE APPARTENANT À UN PROPRIÉTAIRE PRIVÉ

Si l'immeuble n'appartient pas à une personne morale à but non lucratif, les organismes locataires ne pourront pas déposer de demande d'exemption générale, même s'ils remplissent tous les autres critères. Cependant, les organismes qui occupent des espaces dans ces immeubles peuvent contourner cet obstacle en concluant des contrats d'usufruit ou d'emphytéose. Ces alternatives sont présentées au chapitre 2.2.(A). PAR ICI

Les occupants d'un bâtiment commercial qui appartient à des intérêts privés peuvent déposer une demande pour être exemptés de la taxe d'affaires qui s'applique en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale. Cette facture est expédiée à l'occupant qui exploite un établissement, même si l'occupant n'est pas propriétaire. L'exemption de la taxe d'affaires s'applique également à la cotisation obligatoire des membres d'une Société de développement commercial (SDC). Si l'exemption est accordée seulement sur la taxe d'affaires, la demande doit être renouvelée aux 5 ans.

## 3- IMMEUBLE APPARTENANT À UNE COMMUNAUTÉ RELIGIEUSE OU À UNE INSTITUTION PUBLIQUE

Certains immeubles, tels que ceux appartenant aux Centres de services scolaires, aux municipalités ou aux communautés religieuses ne sont pas taxés du tout. Si des organismes louent ou occupent des espaces ou des bâtiments qui appartiennent à ces derniers, ils ne seront pas non plus visés par les taxes municipales sauf si l'espace occupé a une valeur de plus de 200 000$. Dans un tel cas, l'organisme recevra un compte de taxes et pourra présenter une demande d'exemption.

# 2.3 L'ORGANISME DOIT EXERCER DES ACTIVITÉS ADMISSIBLES

La CMQ voudra connaître les activités qui se déroulent réellement dans l'immeuble puisque l'exemption est accordée sur la base de l'utilisation principale de l'immeuble. La description qu'on trouve dans les lettres patentes ou dans les règlements généraux de l'organisme pourra donner une idée générale à la CMQ, mais ces informations ne suffisent pas pour rendre une décision. Dans la section 3.1.(B), on présente les façons de décrire les activités qui se déroulent quotidiennement dans l'immeuble. PAR ICI

Les activités de l'organisme doivent entrer dans une des catégories suivantes pour être admissibles :

A. **L'exposition d'œuvres d'art**

B. **Les activités pédagogiques ou informatives exercées à titre de loisir**

C. **Les activités à caractère social visant les populations vulnérables**

Lors de l'étude du dossier, la CMQ étudie toutes les activités exercées. Elle pourra considérer que certaines sont admissibles et d'autres non. À partir de cette analyse, elle déterminera quelle est l'utilisation principale de l'immeuble. Les différentes méthodes pour déterminer l'usage principal de l'immeuble sont présentées à la section 2.5. PAR ICI

## A. L'EXPOSITION D'ŒUVRES D'ART

La création, l'exposition et la présentation d'oeuvres artistiques sont admissibles, en autant que ces oeuvres soient diffusées au large public sans condition de participation préférentielle. L'important pour qualifier une activité artistique est que le livrable (ou le produit) corresponde à un objectif esthétique ou d'expression artistique. Cette distinction est importante, car l'artisanat, qui a une fonction utilitaire, est considéré comme étant non admissible.

**Voici la description des activités admissibles du domaine de l'art :**

- la scène, y compris le théâtre, le théâtre lyrique, la musique, la danse et les variétés
- le film, quel que soit le support technique de l'œuvre, y compris la vidéo
- le disque ou tout autre mode d'enregistrement du son
- la peinture, la sculpture, l'estampe, le dessin, l'illustration, la photographie, les arts textiles, la vidéo d'art ou tout autre forme d'expression de même nature
- la transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates ou de tout autre matière, lorsqu'il en résulte une œuvre destinée à une fonction décorative ou d'expression
- la littérature, y compris le roman, le conte, la nouvelle, l'œuvre dramatique, la poésie, l'essai ou tout autre œuvre écrite de même nature.

Il faut faire attention de ne pas tomber dans certains pièges. La ligne d'interprétation peut être mince :

### ACTIVITÉS ADMISSIBLES

- Les locaux sont utilisés pour créer les plans de production artistique qui seront ensuite produites ailleurs (en dehors des locaux de l'organisme).
- L'organisme présente des expositions ouvertes au public en général.

### ACTIVITÉS NON ADMISSIBLES

- L'organisme propose seulement des activités administratives dans les locaux et les spectacles sont présentés ailleurs.
- L'organisme présente des expositions destinées exclusivement aux professionnels d'un domaine artistique précis.

### QUELLES SONT LES PIÈGES À ÉVITER?

- L'immeuble est-il utilisé pour produire des œuvres d'art ? Si oui, toutes les étapes du processus de création ou de production sont admissibles. Par ailleurs, il n'est pas essentiel que l'ensemble de la création se fasse dans les locaux pour que l'exemption soit accordée.
- L'immeuble est-il utilisé pour diffuser ou exposer des œuvres d'art? Si l'immeuble sert à diffuser ou à exposer des œuvres, l'exposition doit être ouverte au grand public pour être admissible.

## B. LES ACTIVITÉS PÉDAGOGIQUES OU INFORMATIVES EXERCÉES À TITRE DE LOISIR

> Toute activité informative 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 au public sans condition préférentielle.
>
> **LFM : Article 243.8**

Ces activités concernent la transmission d'information, de connaissances ou encore le développement d'habiletés artistiques, sportives ou autre. Ces activités prendront la forme de cours, de conférences, d'ateliers, d'entrainements sportifs, etc. Pour être admissibles, les activités informatives et pédagogiques doivent répondre aux conditions abordées dans les prochaines pages :

**1- Être pédagogiques et viser à améliorer ses connaissances**

**2- Être exercées à titre de loisir**

**3- Être dans un domaine admissible**

**4- Être ouvertes au public**

### 1- ACTIVITÉS PÉDAGOGIQUES QUI VISENT À AMÉLIORER SES CONNAISSANCES

Pour les activités informatives ou pédagogiques, il n'est pas nécessaire que les activités se déroulent dans l'immeuble. Ainsi un organisme qui utilise ses locaux pour produire de l'information destinée au public pourrait se qualifier même si le public est rejoint à l'extérieur des locaux.

**En savoir plus sur une décision rendue par la CMQ qui aborde la situation d'un organisme dont l'activité principale concerne la production d'information.**

## 2- ACTIVITÉS EXERCÉES À TITRE DE LOISIR

Pour se qualifier sous cette catégorie d'**activités de loisir**, une activité ne peut pas être uniquement un divertissement. Elle doit viser à améliorer les connaissances ou habiletés des participants et participantes.

### COMMENT LA CMQ RECONNAÎT-ELLE LES ACTIVITÉS DE LOISIR?

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). Pour déterminer si l'activité est bien de l'ordre du loisir, la CMQ va évaluer si elles sont exercées volontairement.

## 3- ACTIVITÉS COMPRISES DANS UN DOMAINE ADMISSIBLE

Les domaines admissibles sont multiples. La Loi parle des domaines de l'art, du sport, de l'histoire, de la science ou de tout autre domaine propre aux loisirs.

### ACTIVITÉS ADMISSIBLES

- Les pratiques comme le yoga, la gestion du stress et le développement de saines habitudes de vie

### ACTIVITÉS NON ADMISSIBLES

- Les activités de nature politique ou religieuse
- Les formations professionnelles ou comprises dans un parcours scolaire

## 4- ACTIVITÉS OUVERTES AU GRAND PUBLIC

Il faudra démontrer à la CMQ que les activités sont ouvertes au public et non pas réservées à un groupe restreint et trié sur le volet. La question à se poser est de se demander s'il existe des conditions préférentielles pour pouvoir participer.

Il se peut que les activités visent des personnes ayant des intérêts spécifiques, mais elles pourront être admissibles pourvu qu'elles soient offertes à toute personne partageant cet intérêt.

Le fait que l'activité soit offerte moyennant un coût d'inscription n'est pas un obstacle à l'admissibilité si le coût n'est pas jugé déraisonnable. Il se peut même que ce coût soit assez important, mais il devra être en lien avec les coûts inhérents à la tenue de l'activité. Par exemple, la CMQ comprendra que les frais d'inscription à un cours de bateau à voiles sont élevés.

## C. LES ACTIVITÉS À CARACTÈRE SOCIAL VISANT LES POPULATIONS VULNÉRABLES

Une proportion importante d'organismes communautaires se qualifient sous ce volet qui regroupe la plupart des activités à caractère social. Voici quatre situations distinctes présentées séparément.

**1- La promotion ou la défense des intérêts de personnes qui forment un groupe**

**2- La lutte contre une forme de discrimination illégale**

**3- L'assistance aux personnes opprimées, défavorisées ou en difficulté**

**4- L'intervention pour éviter que des personnes ne deviennent en difficulté**

Avant d'analyser ces quatre situations, il importe de mentionner que la Loi prévoit deux distinctions importantes avec les catégories précédentes. Les voici :

- **Les activités administratives admissibles**
  Les activités à caractère social peuvent englober les activités administratives. Tant que l'objectif d'aide à des personnes demeure la cause principale et immédiate, les locaux peuvent accueillir des activités variées.

- **La relation directe entre l'organisme et l'utilisateur non essentielle**
  Il n'est pas nécessaire que l'activité principale de l'organisme implique une relation directe entre l'utilisateur et les personnes en faveur desquelles ces objectifs sont poursuivis. L'organisme peut être un intermédiaire qui offre du soutien à d'autres organismes d'intervention.

## 1- PROMOTION OU DÉFENSE DES INTÉRÊTS DE PERSONNES QUI FORMENT UN GROUPE

Un organisme sera admissible s'il fait la démonstration que ses activités améliorent et défendent les droits d'un groupe de personnes. Voici les groupes visés par la Loi : les personnes qui vivent des situations 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.

Il est important de savoir que cette liste est exhaustive (c'est-à-dire que la liste inclut tous les éléments possibles). Donc, pour un organisme travaillant à la défense des droits d'un groupe de personnes qui n'est pas mentionné dans cette énumération, il vaut mieux chercher à se qualifier en fonction d'une autre activité admissible.

## 2- LUTTE CONTRE UNE FORME DE DISCRIMINATION ILLÉGALE

La discrimination se décrit comme une distinction (intentionnelle ou non) fondée sur des motifs relatifs à des caractéristiques personnelles d'un individu ou d'un groupe d'individus, qui a pour effet d'imposer des fardeaux, des obligations ou des désavantages non imposés à d'autres.

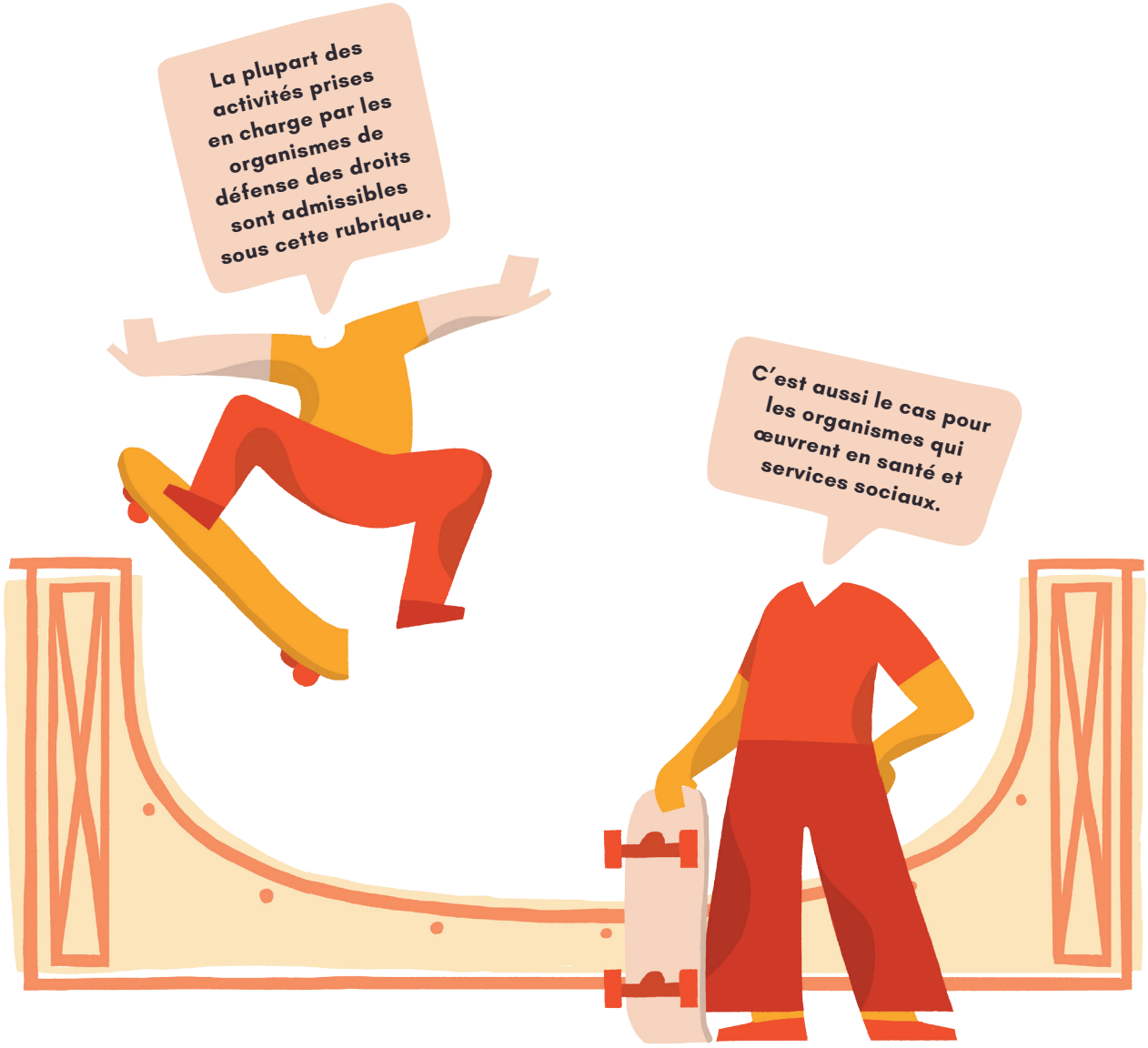
Ce type d'activités décrit toute intervention de protection d'un groupe d'individus contre toute discrimination.

## 3- ASSISTANCE AUX PERSONNES OPPRIMÉES, DÉFAVORISÉES OU EN DIFFICULTÉ

La CMQ propose une interprétation large de la notion de population défavorisée ou en difficulté. La situation des personnes auxquelles on porte assistance peut être engendrée par une vulnérabilité sociale, économique ou de santé. Les situations de difficulté peuvent être temporaires ou permanentes, les deux sont admissibles.

La confirmation de l'assistance prêtée aux personnes en difficulté peut être variée. Par exemple, la prestation de l'assistance peut s'adresser aux personnes malades, aux personnes qui n'ont pas de médecin de famille, ou encore aux personnes en situation de pauvreté, issues de quartiers défavorisés ou aux réfugiés, etc.

Les juges peuvent interpréter différemment la notion de population vulnérable que ce qui est généralement compris par les organismes. C'est pourquoi il est incontournable d'appuyer le raisonnement en fournissant un argumentaire étoffé. Il en est question dans l'encadré de la prochaine page.



### 4- INTERVENTION POUR ÉVITER QUE DES PERSONNES NE DEVIENNENT EN DIFFICULTÉ

Ce critère peut s'apparenter au précédent. La CMQ va reconnaître que les activités admissibles visent à empêcher que ces personnes n'aggravent leur situation ou ne deviennent autrement en difficulté. Ce critère s'adresse plus particulièrement aux activités de prévention et de soutien. Aux yeux de la CMQ, le fait d'aider des personnes isolées en raison de leur éloignement géographique n'est pas suffisant en soi.

On exigera une preuve que les bénéficiaires pourraient être en difficulté sans l'intervention et le travail de prévention. Si vous **établissez la preuve** qui décrit les caractéristiques de vulnérabilité de la population desservie, la reconnaissance sera plus facilement accordée. Consultez la section 3.1. relative à la preuve devant la CMQ pour plus d'indications. PAR ICI

#### COMMENT ÉTABLIR LA PREUVE QUE LA POPULATION REJOINTE EST VULNÉRABLE?

Pour toute activité à caractère social, on conseille de fournir des informations relatives à la vulnérabilité des populations visées ou qui démontrent en quoi ces populations peuvent être visées par la Loi. La CMQ accordera une exemption pour certains organismes alors qu'elle pourrait la refuser à des organismes ayant des activités similaires qui n'ont pas présenté une preuve suffisante.

Par exemple, un organisme venant en aide à la population étudiante n'avait pas expliqué en quoi il s'agissait de personnes opprimées, défavorisées ou en difficulté. Dans ce cas, la décision rendue a rejeté la demande. Il s'agit d'un piège à éviter!

## D. LES CAS PARTICULIERS ET LES EXCLUSIONS

### 1- HÉBERGEMENT

L'hébergement peut être une activité admissible lorsqu'il est transitoire. Un hébergement transitoire vise à permettre à des personnes de modifier leur situation, ou de se sortir d'un état de précarité. Si les personnes hébergées ont un bail, on ne pourra pas qualifier cela de transitoire, notamment, en raison du droit au maintien dans les lieux, prévu par le Code civil.

Par exemple, des logements qui permettent à des personnes à apprendre à vivre de manière autonome, les centres d'hébergement pour femmes victimes de violence, ou encore les appartements de transition pour les personnes dépendantes pourront être admissibles. Le nombre de mois ou d'années où les personnes sont hébergées n'a pas d'impact sur l'évaluation de l'admissibilité. C'est sur l'objectif de transition que la décision se basera.

## 2- BUREAUX ADMINISTRATIFS

### ACTIVITÉS ADMISSIBLES

- Bureaux qui servent à organiser les services pour les personnes défavorisées, et ce même si les services sont dispensés à l'extérieur des locaux visés par la demande
- Bureaux qui servent à l'organisation et à la diffusion d'activités en sport et loisir offerts dans les locaux visés par la demande

### ACTIVITÉS NON ADMISSIBLES

- Bureaux qui servent à organiser une programmation en sport et loisir hors des murs, comme un tournoi sportif ou un festival

## 3- ACTION ENVIRONNEMENTALE

Pour les organismes de protection des ressources naturelles, la CMQ a mis de l'avant, lors de plusieurs décisions rendues, que de telles activités entretiennent un lien indirect avec la population vulnérable. Plusieurs groupes en environnement n'ont pas été considérés admissibles malgré leur engagement en faveur de la prévention et de la préservation des ressources naturelles. L'activité principale a été considérée indirecte et lointaine de la population rejointe, et donc l'exemption a régulièrement été refusée.

Les groupes environnementaux sont plus souvent reconnus admissibles sous la rubrique des activités d'ordre informatif, présentées à la section 2.3.(B). PAR ICI Par exemple, les activités principales de telles organisations devront concerner la publication et la diffusion d'information scientifique.

**En savoir plus sur une décision rendue par la CMQ qui aborde la situation d'un organisme en environnement.**

## 4- ACTIVITÉS EXCLUES

### LES ACTIVITÉS NON RECONNUES PAR LA CMQ :

- Activités liées à l'entretien, la mise en valeur ou la préservation du patrimoine bâti
- Activités propres à un refuge pour animaux (soins, garde, adoption) ou des activités de défense et de protection des animaux
- Services de réparation, mise à niveau et optimisation de matériel informatique (ordinateurs, imprimantes et autre)
- Activités syndicales ou activités en lien avec la formation professionnelle

# 2.4 LES ACTIVITÉS ADMISSIBLES SONT EXERCÉES DANS UN BUT NON LUCRATIF

> La présence ou l'absence d'une activité qui génère des revenus n'affecte pas le caractère non lucratif de l'activité visée. Une activité ne sera pas considérée comme étant à but lucratif si son coût est égal ou inférieur à ce qu'il en coûte pour tenir l'activité.
>
> **LFM : Article 243.9**

Le fait que l'organisme soit à but non lucratif est un critère en soi, mais, dans le cadre de l'appréciation des activités exercées dans l'immeuble, il faut pouvoir démontrer qu'elles sont, elles aussi, à but non lucratif.

Il est possible que l'organisme génère des revenus et des surplus grâce à certaines activités, mais il faut démontrer que cela ne s'est pas fait dans le but d'en tirer profit. Par exemple, plusieurs organismes exemptés tirent des revenus grâce à la location de leurs salles, ou la vente d'aliments ou de vêtements. Voici comment faire la démonstration qu'une **activité qui génère des revenus** ne poursuit pas un but lucratif :

- Les activités qui génèrent des excédents servent à financer l'organisme.
- Les activités qui génèrent des excédents ne sont pas les principales activités tenues dans l'immeuble.
- Les activités qui génèrent des excédents ne servent pas à procurer des avantages aux membres ou au conseil d'administration de l'organisme.

**En savoir plus sur une décision rendue par la CMQ qui aborde la situation d'un organisme qui a démontré être à but non lucratif malgré des recettes annuelles croissantes de plusieurs millions de dollars.**

## QUELLES ACTIVITÉS PEUVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES À BUT LUCRATIF OU NON LUCRATIF?

Dans le cas d'un organisme de loisir, une demande a été rejetée lors de l'audience. L'activité principale concernait les parties de billard, de cartes et les tournois de poches qui comprenaient une récompense en argent pour les équipes gagnantes.

Un organisme de diffusion culturelle a été reconnu comme admissible malgré le fait qu'il vendait de l'alcool. La CMQ a reconnu que les activités de bar demeurent accessoires à l'activité principale de présentation presque gratuite de spectacles à un large public.

# 2.5 LES ACTIVITÉS ADMISSIBLES CONSTITUENT L'USAGE PRINCIPAL DE L'IMMEUBLE

La CMQ voudra connaitre toutes les activités qui sont exercées dans l'immeuble pour déterminer si elles correspondent aux activités admissibles. Ces activités admissibles doivent constituer l'usage principal de l'immeuble. La CMQ va s'intéresser à la nature des activités.

Les prochaines pages présentent les différentes méthodes pour déterminer l'usage principal de l'immeuble lorsqu'un organisme exerce plusieurs activités ou lorsque l'immeuble est utilisé par plusieurs organismes.

## A. L'APPROCHE GLOBALE OU PARTITIONNISTE

### 1- APPROCHE GLOBALE

Lorsqu'il n'y a qu'un seul organisme qui utilise l'immeuble, l'approche globale sera utilisée. Cette approche consiste à évaluer les activités qui se déroulent dans l'immeuble et à évaluer leur admissibilité.

### 2- APPROCHE PARTITIONNISTE

Lorsque plusieurs organismes utilisent l'immeuble, on utilisera probablement l'approche partitionniste, c'est-à-dire que la CMQ se demandera, groupe par groupe, si leurs activités sont admissibles. À l'issue du processus, il est possible que tous les groupes se qualifient et que l'ensemble de l'immeuble soit exempté. Il est également possible que la CMQ évalue que certains occupants ne sont pas admissibles.

Dans le cas où certains organismes seraient exemptés et d'autres non, voici comment l'exemption s'appliquera :

- La décision rendue par la CMQ mentionnera les organismes auxquels elle accorde une exemption et les motifs retenus si elle rejette la demande de certains autres.
- L'exemption va porter uniquement sur les portions occupées par les organismes admissibles. Un ou une agente municipale fera une évaluation foncière distincte pour la portion exemptée de l'immeuble et pour la portion non exemptée.
- Le compte de taxes comprendra deux lignes : une indiquant le montant à payer pour la partie exemptée et une autre pour la partie taxable.

## B. L'USAGE PRINCIPAL EN TERMES DE SUPERFICIE

Si un organisme occupe des locaux dédiés à des activités admissibles, on se demandera si la majorité de l'espace dessert leur tenue, c'est-à-dire plus de 50% de la superficie. Dans le cas où une exemption serait accordée, elle s'applique à toute la superficie des locaux, même aux espaces accessoires, comme les salles de bain, et les espaces d'entrepôt. Tout compte fait, ces espaces doivent être complémentaires à une activité principale admissible, et elles doivent représenter moins de 50% de l'immeuble.

Par exemple, dans une situation où un organisme utilise 75% de son espace pour des activités admissibles, et qu'un autre 25% de l'espace dessert des activités non admissibles, la CMQ pourra conclure que c'est la totalité de l'immeuble qui est admissible à l'exemption.

## C. L'USAGE PRINCIPAL EN TERMES D'HORAIRE

Dans certains cas, si un organisme dispose d'un espace multifonctionnel et que cet espace sert *à la fois* à des activités admissibles et à des activités non admissibles, la CMQ pourrait évaluer le temps relatif consacré à chacune des activités. Elle pourrait chercher à savoir si **la majorité du temps** les locaux sont utilisés à des fins admissibles.

**En savoir plus sur une décision rendue par la CMQ qui aborde la situation d'un organisme où les espaces multifonctionnels accueillent parfois des activités admissibles et d'autres fois des activités non admissibles.**

# 3 COMMENT STRUCTURER UN DOSSIER DE DEMANDE D'EXEMPTION?

La décision de la Commission municipale du Québec s'appuie sur la preuve présentée par l'organisme qui fait la demande. Comme dans tout processus judiciaire, il est important d'être préparé et d'avoir un dossier suffisamment étoffé pour alimenter la prise de décision en faveur du demandeur d'exemption.


## 3.1. LES FORMULAIRES ET LES PIÈCES D'UN DOSSIER COMPLET 39

**A. LES DOCUMENTS OFFICIELS 39**

1. Inscription au rôle d'évaluation foncière de la municipalité 39
2. Lettres patentes 39
3. Règlements généraux et règlement de régie interne 39
4. États financiers 40
5. Actes notarié ou contrat d'occupation 40
6. Plans de l'immeuble 40

**B. LA DESCRIPTION DES ACTIVITÉS 40**

1. Calendrier type 41
2. Portraits sociodémographiques et extraits de politiques publiques 41
3. Déclaration sous serment 41

# 3.1 LES FORMULAIRES ET LES PIÈCES D'UN DOSSIER COMPLET

La Commission municipale du Québec (ci-après la CMQ) a prévu un formulaire pour les demandes d'exemption de taxe et un autre formulaire spécifique pour l'exemption de la taxe d'affaires.

Les formulaires disponibles sur le site de la CMQ sont structurés de façon à limiter les explications plus élaborées, mais il ne faut pas hésiter à joindre d'autres documents afin de déposer un dossier complet, avec plusieurs exemples et confirmations qui prouvent que l'organisme répond aux critères.

Dans les paramètres du formulaire, il est suggéré de fournir des réponses courtes, et de partager le titre des documents où les justifications sont élaborées. Les pièces jointes doivent être clairement identifiées et numérotées afin que l'équipe juridique de la CMQ comprenne de quoi il s'agit.

Les documents complémentaires doivent être transmis par le dépôt en ligne.

## A. LES DOCUMENTS OFFICIELS

### 1- INSCRIPTION AU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

Le registre foncier est tenu à jour par la municipalité, et un avis est envoyé lorsqu'un nouveau propriétaire prend possession de l'immeuble. Ce document est fondamental pour la CMQ.

### 2- LETTRES PATENTES

Il s'agit de l'acte constitutif de l'organisme. Elles indiquent les grandes lignes de ce que l'organisme propose comme programmation et sa mission générale.

Les lettres patentes d'un organisme mentionnent généralement un maximum de valeur des biens qu'il peut posséder. Ces documents sont généralement rédigés sans avoir pu envisager que l'organisme pourrait éventuellement devenir propriétaire. Si c'est le cas, il vaut mieux revoir la formulation proposée dans les lettres patentes et voter une résolution pour modifier la valeur des biens. La valeur des biens énoncée doit permettre la possession d'une valeur équivalente à celle de l'immeuble, en prévoyant l'augmentation annuelle des valeurs foncières.

### 3- RÈGLEMENTS GÉNÉRAUX ET RÈGLEMENTS DE RÉGIE INTERNE

Ces documents fournissent des informations quant aux activités animées par l'organisme, sa structure de gouvernance et son caractère à but non lucratif. Pour la vérification du caractère à but non lucratif de l'organisme et des activités, les règlements généraux sont incontournables, bien que parfois insuffisants pour répondre au critère.

### 4- ÉTATS FINANCIERS

Le plus récent bilan financier va permettre à la CMQ de valider le statut à but non lucratif de l'organisme. Lors de l'étude du dossier, la CMQ va s'intéresser à la présence de ristournes, à des versements de fonds à des particuliers, et à la manière dont les revenus soutiennent la poursuite des activités admissibles.

### 5- ACTE NOTARIÉ OU CONTRAT D'OCCUPATION

Les baux, contrats d'usufruit, emphytéoses, ou actes notariés sont des documents qui présentent la situation de l'organisme. Pour un organisme propriétaire qui héberge d'autres organismes, il faudra acheminer l'acte de propriété et les baux en vigueur pour chaque occupant. Si un organisme logé n'a pas de bail, il doit fournir une preuve qu'il est un occupant. La notion d'occupant est présentée au chapitre 2.2 (B). PAR ICI

### 6- PLANS DE L'IMMEUBLE

Ces plans indiquent quelles sont les activités qui se déroulent dans chaque espace de l'immeuble. Les plans doivent être préparés dans l'intention d'aider la CMQ à visualiser la situation d'occupation des organismes demandeurs et à comprendre les activités principales qui prennent place dans l'immeuble. Pour chaque espace, il faut présenter la superficie, les organismes occupants et les activités qui s'y déroulent.

## B. LA DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Il est essentiel de fournir à la CMQ la description des activités proposées au sein de l'organisme. Il faut en effet fournir des explications qui informeront la CMQ du fonctionnement de l'organisme en présentant les jours d'activités, l'achalandage, la présence de l'équipe de travail, les horaires, et la population rejointe.

### 1- CALENDRIER TYPE

Si la programmation de l'organisme demandeur est diversifiée, il est de mise de joindre des tableaux qui indiquent les activités exercées et les heures consacrées à chacune, sur une base annuelle. Si certaines activités ne sont pas considérées admissibles aux yeux de la CMQ, ce genre de document peut aider à visualiser la prépondérance des activités admissibles, au cours d'une année.

### 2- PORTRAITS SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET EXTRAITS DE POLITIQUES PUBLIQUES

Si les activités à caractère sociale visent les populations vulnérables, il est suggéré de fournir des informations qui font la démonstration de la vulnérabilité de cette population. Le demandeur doit fournir toute information pertinente :

- Nombre et description du profil des personnes qui ont recours aux services
- Composition sociodémographique du milieu desservi
- Politique publique ou programme qui reconnaît la prépondérance de vulnérabilité de cette population

**POURQUOI EST-IL NÉCESSAIRE DE DÉMONTRER QUE LA POPULATION REJOINTE EST VULNÉRABLE?**

Il est déjà arrivé que la CMQ refuse d'accorder une exemption de taxe à un organisme d'aide alimentaire parce que ce groupe demandeur n'avait pas fourni d'éléments de preuve pour démontrer que son activité principale répondait aux critères de la Loi. Pourtant, plusieurs autres organismes avec des activités comparables ont obtenu leur exemption parce qu'ils ont fourni des documents de la santé publique qui expliquent la notion de désert alimentaire et ses impacts sur la population touchée.

### 3- DÉCLARATION SOUS SERMENT

Ce n'est pas un document obligatoire, mais une déclaration sous serment peut être une façon relativement simple de confirmer les activités exercées. Une telle déclaration peut faire office de témoignage pour la CMQ. Les notaires, les avocats et avocates, les élus municipaux et les curés peuvent assermenter une déclaration en vertu de leur statut professionnel.

# 4 QUELLE EST LA PORTÉE D'UNE DEMANDE D'EXEMPTION?

Lorsque la Commission municipale du Québec accorde une exemption à un organisme, celui-ci est alors exempté des taxes foncières. Or, certains frais continuent de s'appliquer malgré le statut d'exemption accordé, comme les droits de mutation et, dans certains cas, une compensation municipale pour les services municipaux.

La question des échéanciers est importante pour comprendre à quel moment tout organisme peut déposer une demande d'exemption. Que ce soit au moment de l'acquisition d'un nouvel immeuble, durant la période de travaux ou encore lors d'un changement d'activité principale, ce chapitre présente différents cas de figure qui expliquent l'importance des échéanciers à respecter pour ce processus administratif de demande d'exemption.


**4.1. LE RÔLE DE LA MUNICIPALITÉ EN MATIÈRE DE TAXATION** 44

A. L'IMPLICATION DE LA MUNICIPALITÉ DURANT L'ANALYSE DU DOSSIER PAR LA CMQ 44

B. LA COMPENSATION MUNICIPALE 44

C. LES DROITS DE MUTATION 46

**4.2. LA PRISE D'EFFET DE LA RECONNAISSANCE** 46

A. ACQUISITION D'UN NOUVEL IMMEUBLE 46

B. ORGANISME DONT LES ACTIVITÉS SONT NOUVELLEMENT ADMISSIBLES 48

## 4.3. L'IMPACT DE LA DURÉE DES RÉNOVATIONS 49

A. UNE EXEMPTION COUVRANT LA PÉRIODE DES TRAVAUX 50

B. UNE ÉVALUATION DE L'EXEMPTION REPORTÉE À LA FIN DES TRAVAUX 51

C. UNE SUSPENSION DE L'INSTANCE POUR LA DURÉE DES TRAVAUX 51

1. Travaux préparatoires pour la tenue d'activités admissibles 51
2. Délai raisonnable pour la livraison des travaux 52
3. Conformité du zonage du site avec les activités prévues 52

## 4.4. EN ATTENDANT LA DÉCISION DE LA CMQ 53

## 4.5. LA DURÉE DU STATUT D'EXEMPTION 53

## 4.6. RECOURS EN CAS DE REFUS DE LA DEMANDE INITIALE 54

# 4.1 LE RÔLE DE LA MUNICIPALITÉ EN MATIÈRE DE TAXATION

## A. L'IMPLICATION DE LA MUNICIPALITÉ DURANT L'ANALYSE DU DOSSIER PAR LA CMQ

À chaque demande d'exemption qui est déposée, la CMQ transmet le dossier du demandeur à la municipalité. Cette dernière a alors 90 jours pour transmettre son avis quant à l'admissibilité de la demande.

**LFM : Articles 243.23 et 243.24**

La municipalité partage son avis qui peut prendre les formes suivantes :

- Elle ne s'oppose pas à la demande.
- Elle souhaite avoir des précisions sur la demande parce qu'elle a un doute sur la nature des activités.
- Elle considère que la demande n'est pas admissible et s'oppose à l'exemption.
- Elle peut considérer qu'une partie de l'immeuble visé ne devrait pas être exemptée.

Si la municipalité fournit une demande d'étude du dossier, la Commission municipale du Québec (ci-après la CMQ) doit alors tenir une audience.

Dans le cas où la municipalité demande la tenue d'une audition, elle va fournir des explications qui pourront ressembler à des arguments qui vont à l'encontre de l'admissibilité de l'exemption pour l'organisme. C'est donc important d'en tenir compte lors des explications fournies par l'organisme demandeur.

## B. LA COMPENSATION MUNICIPALE

Malgré l'exemption accordée, la Loi sur la fiscalité municipale (ci-après la Loi) prévoit que la municipalité peut imposer une compensation aux immeubles exemptés, ce qui entraîne une facture à défrayer annuellement. Cela dit, la compensation municipale octroie un rabais considérable par rapport au taux de taxation pour immeuble non résidentiel.

Le taux de compensation est fixé par chaque municipalité. Le taux maximal qui peut être imposé est le plus élevé des deux montants suivants : 0,60$ par tranche de 100$ d'évaluation foncière ou 50% du taux général de taxation.

**LFM : Article 205**

Pour les organismes montréalais, la gratuité complète est consentie aux organismes propriétaires exemptés depuis janvier 2025.
Il s'agit d'un répit financier qui concerne environ 700 organismes communautaires, culturels et sportifs à Montréal.

### C. LES DROITS DE MUTATION

Les droits sur les mutations immobilières ne sont pas concernés par l'exemption de taxe. Ceux-ci découlent de la Loi concernant les droits de mutation, et il s'agit d'un régime distinct de la Loi sur la fiscalité municipale. On a déjà observé quelques situations où l'organisme acquéreur a été exempté du droit de mutation. Dans le cas où un organisme à but non lucratif achèterait un immeuble d'un autre organisme et que ces deux organismes sont enregistrés comme organismes de bienfaisance au sens de la Loi sur l'impôt, il est possible d'éviter les droits de mutation. Pour faire valoir cette disposition, il faut faire appel à des conseils juridiques ou notariés.

## 4.2 LA PRISE D'EFFET DE LA RECONNAISSANCE

Toute demande d'exemption doit indiquer à partir de quelle date l'exemption est demandée.

L'exemption peut être effective soit à compter de la date de modification du rôle d'évaluation foncière ou soit à compter du premier janvier de l'année au cours de laquelle la demande est déposée.

Voici deux situations ayant un impact sur la prise d'effet d'une reconnaissance d'exemption.

### A. ACQUISITION D'UN NOUVEL IMMEUBLE

L'élément important pour déposer une demande est la date où l'avis de modification au rôle d'évaluation foncière a été expédié au propriétaire. C'est à compter de ce moment que le sablier d'un an pour déposer une demande d'exemption démarre. Pour une situation où l'organisme dépasse le délai d'un an, il est tout de même possible d'acheminer une demande, mais le demandeur sera admissible seulement à partir du 1er janvier de l'année où la demande a été déposée.

## CAS DE FIGURE 1

1. Un organisme acquiert un immeuble en octobre de l'an 1.
2. L'avis de modification du rôle d'évaluation foncière est envoyé au demandeur en février de l'an 2.
3. Le dossier de demande est déposé à la CMQ en janvier de l'an 3.
4. La CMQ convoque l'organisme pour une audience quelque mois après le dépôt du dossier, et rend sa décision favorable en juin de l'an 3.
5. La reconnaissance prend effet dès octobre de l'an 1 puisque la demande a été déposée à l'intérieur du délai d'un an depuis l'envoi de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière.

## CAS DE FIGURE 2

1. Un organisme acquiert un immeuble en octobre de l'an 1.
2. L'avis de modification du rôle d'évaluation foncière est envoyé au demandeur en février de l'an 2.
3. Le dossier de demande est acheminé en avril de l'an 3.
4. La CMQ rend une décision favorable en juin de l'an 3.
5. La reconnaissance prend effet le 1er janvier de l'an 3 puisque la demande a été déposée après le délai d'un an après l'envoi de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière.

## B. ORGANISME DONT LES ACTIVITÉS SONT NOUVELLEMENT ADMISSIBLES

L'organisme dispose d'un compte de taxes à son nom depuis plusieurs années, mais pour lequel les activités étaient non admissibles. Dès le moment où l'organisme opère des activités principales admissibles, il pourra déposer une demande d'exemption.

**CAS DE FIGURE 1**

1. Un organisme est propriétaire depuis 5 ans d'un immeuble. Il exerçait, jusqu'à l'an 5, des activités non admissibles : l'immeuble servait uniquement d'entrepôt et les activités de loisir se déroulaient à l'extérieur.
2. En octobre de l'an 5, l'organisme modifie sa programmation, et il pourra être considéré comme étant admissible.
3. En mars de l'an 6, l'organisme achemine une demande d'exemption de taxes.
4. La CMQ rend une décision favorable quelques mois après la réception de la demande.
5. La reconnaissance prend effet à compter du 1er janvier de l'an 6.

**CAS DE FIGURE 2**

1. Un organisme est propriétaire depuis 5 ans d'un immeuble. Il exerçait, jusqu'à l'an 5, des activités non admissibles : l'immeuble servait uniquement d'entrepôt et les activités de loisir se déroulaient à l'extérieur.
2. À l'an 5, l'organisme prévoit une nouvelle programmation, et il pourra être considéré comme étant admissible.
3. Pour arriver à développer ces services, il entreprend des travaux pour aménager ses locaux à partir d'août de l'an 5. Les travaux durent 2 mois.
4. Les nouvelles activités admissibles ont débuté en octobre.
5. Dès décembre de l'an 5, l'organisme achemine une demande d'exemption de taxe afin de comprendre les deux mois (août et septembre) où les locaux étaient en travaux afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités.
6. La CMQ rend une décision favorable quelques mois après la réception de la demande. La reconnaissance prend effet à compter du mois d'août de l'an 5 puisque la décision de la CMQ considère la période des rénovations comme étant associée à la tenue d'une activité admissible.

## 4.3 L'IMPACT DE LA DURÉE DES RÉNOVATIONS

Une acquisition immobilière peut débuter par une période de rénovation ou de construction. La prise d'effet de l'exemption de taxe varie selon le contexte et selon la durée des travaux. Dans tous les cas, la demande d'exemption doit être déposée dans l'année suivant la date de l'expédition de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière.

La CMQ rend sa décision sur la base des activités réellement exercées dans l'immeuble. Il y a plusieurs situations où la CMQ a inclus la période des travaux pour l'exemption. Tout compte fait, il y a des conditions à respecter, car cette pratique ne s'applique pas systématiquement à toutes les situations.

Il faut s'attendre à ce que la CMQ convoque l'organisme demandeur en audience afin d'avoir plus d'information sur la situation et sur la durée des travaux. Il est possible que la CMQ préfère attendre la fin des travaux avant de rendre sa décision. Voici les situations possibles.

## A. UNE EXEMPTION COUVRANT LA PÉRIODE DES TRAVAUX

Dans certains cas, la période de travaux est associée de façon directe au démarrage d'une programmation d'activités admissibles à l'exemption. Cette période des travaux est considérée comme préparatoire. Peu importe s'il s'agit d'une construction neuve ou de rénovations sur un bâtiment existant, cela ne change pas la démarche pour que la reconnaissance soit effective dès le début des travaux.  C'est le cas de figure présentée.

Lorsque les travaux sont déjà entamés au moment du dépôt de la demande et que l'échéancier de livraison des travaux est connu, la CMQ peut considérer cette période comme étant admissible. Une décision favorable requiert la présentation d'un dossier complet qui établit que l'organisme répond aux critères d'admissibilité.

**CAS DE FIGURE 1**

1. L'organisme acquiert un immeuble en octobre de l'an 1.
2. Il prévoit réaliser des travaux qui dureront un an, soit jusqu'en octobre de l'an 2.
3. L'avis de modification du rôle d'évaluation foncière est envoyé en février de l'an 2, donc durant les travaux.
4. L'organisme dépose sa demande d'exemption en juillet de l'an 2 afin d'être admissible à l'exemption depuis la date d'acquisition immobilière.
5. La CMQ convoque l'organisme en septembre de l'an 2. La CMQ autorise une suspension de l'instance pour six mois, afin de laisser l'organisme terminer les travaux.
6. Il y a des retards sur le chantier. La livraison des travaux est reportée à janvier de l'an 3. Lorsque les travaux sont terminés, les activités démarrent aussitôt.
7. L'organisme demandeur est convoqué en audience par la CMQ en mars de l'an 3 pour l'étude du dossier.
8. La CMQ rend sa décision favorable deux mois plus tard, en mai de l'an 3.
9. L'exemption s'applique à partir d'octobre de l'an 1.

## B. UNE ÉVALUATION DE L'EXEMPTION REPORTÉE À LA FIN DES TRAVAUX

Certaines situations exigent que l'organisme demandeur doive attendre la fin des travaux avant de savoir s'il sera admissible à l'exemption. Si les activités déployées dans l'immeuble ne sont pas encore définies avec précision (horaire, nombre de participants, profil des participants, etc.), ou si la CMQ considère que le projet de rénovation ou de construction n'est pas encore suffisamment concret, il est possible que l'analyse du dossier soit reportée au moment où les activités débuteront.

## C. UNE SUSPENSION DE L'INSTANCE POUR LA DURÉE DES TRAVAUX

Une suspension de l'instance est un délai accordé par la CMQ avant de traiter votre dossier. Dans une telle situation, on considère le dossier actif, mais suspendu pour un temps, généralement le temps où les travaux sont réalisés. Pour qu'il y ait une suspension de l'instance, la CMQ doit rendre une décision à cet effet.

Voici les conditions à satisfaire totalement afin que la CMQ accorde une suspension de l'instance.

1. **Les travaux visent spécifiquement à préparer le site afin d'y tenir les activités admissibles.**
2. **Les travaux doivent être terminés dans un délai raisonnable.**
3. **Le zonage du site acquis doit être conforme avec les activités communautaires prévues.**

### 1- TRAVAUX PRÉPARATOIRES POUR LA TENUE D'ACTIVITÉS ADMISSIBLES

L'organisme demandeur doit présenter des preuves indiquant que les travaux sont réalisés dans le but de démarrer des activités principales admissibles. Voici le genre de preuves à déposer à la CMQ :

- Plan d'affaires ou modèle financier du projet
- Procès-verbaux et résolutions des décisions du CA
- Échéanciers de travaux et contrats avec les entrepreneurs
- Ententes d'occupation avec les futurs locataires, le cas échéant

La CMQ doit conclure que la période de travaux était nécessaire pour tenir vos activités dans un délai qu'elle aura jugé raisonnable.

## 2- DÉLAI RAISONNABLE POUR LA LIVRAISON DES TRAVAUX

Il faut démontrer à la CMQ que l'accomplissement des travaux suit son cours et que les **délais sont raisonnables**, le cas échéant. Un chantier qui durerait des années sans raison valable ne serait pas admissible à une suspension de l'instance.

Les retards de chantier causés par l'attente de permis, la décontamination ou autres causes inhérentes au contexte sont des explications valables de retard. L'organisme demandeur doit toutefois pouvoir démontrer qu'il agit de façon diligente.

### QU'EST-CE QU'UN DÉLAI CONSIDÉRÉ COMME ÉTANT RAISONNABLE POUR LA LIVRAISON DES TRAVAUX?

D'un projet à l'autre, la notion de délai raisonnable est flexible, mais il est important de démontrer que les retards sont causés par des facteurs externes à l'organisme demandeur.

Par exemple, pour le Bâtiment 7 à Pointe-Saint-Charles, la CMQ a accordé une suspension de l'instance qui a été prolongée à deux reprises. Ce projet d'envergure a rencontré des embuches complexes : négociations avec la Ville, enjeux de contamination, pandémie de COVID-19, etc. L'exemption a finalement couvert toute la période des travaux depuis le premier jour de la détention du bâtiment par le Collectif 7 À NOUS.

**En savoir plus sur une décision rendue par la CMQ qui présente la situation d'un organisme qui témoigne que le chantier des travaux respecte un échéancier raisonnable malgré des retards.**

## 3- CONFORMITÉ DU ZONAGE DU SITE AVEC LES ACTIVITÉS PRÉVUES

Si les activités communautaires prévues ne sont pas encore permises selon le règlement de zonage, l'exemption ne pourra pas être accordée pour cette période. Dès que le changement de zonage est accordé, l'exemption de taxe pourra conséquemment être accordée.

## 4.4 EN ATTENDANT LA DÉCISION DE LA CMQ

L'organisme inscrit au rôle d'évaluation foncière qui reçoit un compte de taxes doit payer ce compte, et ce même s'il est en attente d'une décision de la CMQ.

Pour toute décision d'exemption, la CMQ informe l'organisme demandeur et la municipalité. Si l'admissibilité a été accordée, le service d'évaluation foncière de la ville va alors préparer un nouveau rôle d'évaluation foncière. L'organisme recevra un avis de remboursement s'il a déjà payé la facture.

Si la CMQ a accordé une exemption partielle (c'est-à-dire uniquement pour une partie de l'immeuble ou pour certains occupants mais pas pour d'autres), la municipalité chargée de l'évaluation foncière se présentera pour dresser une nouvelle évaluation tenant compte des parties exemptées et des parties non exemptées de l'immeuble.

Le compte de taxes expédié ventilera les informations pertinentes de la façon suivante :

- Une ligne portera sur la valeur immobilière de la portion exemptée et le pourcentage de la compensation pour immeuble exempté.
- L'autre ligne indiquera la valeur immobilière de la portion non exemptée et le pourcentage des taxes foncières correspondant.

## 4.5 LA DURÉE DU STATUT D'EXEMPTION

> Lorsque la période écoulée depuis l'obtention d'une reconnaissance en vigueur a atteint 9 ans, ou 5 ans pour l'exemption de la taxe d'affaires, la CMQ contacte l'organisme pour lui indiquer qu'une révision doit être effectuée.
>
> **LFM : Article 243.20**

C'est généralement la première demande qui est la plus complexe à monter, car la démonstration de l'admissibilité repose sur la demande telle que constituée par l'organisme demandeur. Si la situation de l'organisme est restée semblable lors de la révision 9 ans plus tard, il s'agit d'une démarche plus routinière pour laquelle la décision sera vraisemblablement reconduite.

La démarche de renouvellement est présentée à la section 1.5. PAR ICI

## 4.6 RECOURS EN CAS DE REFUS DE LA DEMANDE INITIALE

En cas de rejet de la demande, les demandeurs peuvent faire une demande de révision en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure du Québec. Cela peut être une voie à considérer si la situation de l'organisme est particulière, que cette situation n'a jamais fait l'objet d'une décision de la part d'un tribunal supérieur et que l'organisme souhaite faire reconnaître une nouvelle interprétation de la Loi. Cependant, il ne s'agit pas d'un droit d'appel.

Un tel recours a peu de chances de réussite si l'organisme est dans une situation pour laquelle il y a déjà une jurisprudence étoffée. Même si la Cour supérieure a un pouvoir de contrôle sur le tribunal de la CMQ, ce palier juridique spécialisé est considéré comme le mieux placé pour appliquer la Loi sur la fiscalité municipale.

Tout compte fait, certaines décisions portées en révision devant la Cour supérieure ont fait évoluer certaines interprétations de la CMQ. La Cour supérieure cassera une décision de la CMQ seulement si la décision qui a été rendue est considérée comme étant déraisonnable ou contraire à la Loi.

Si un organisme est considéré non admissible et s'il souhaite contester la décision devant la Cour supérieure, la consultation d'un avocat ou d'une avocate est la première étape. Il faut savoir que ce type de recours est plus complexe, plus coûteux et plus long que la démarche devant la CMQ.

LOCO MONTRÉAL

## LA CLÉ POUR DES LOCAUX ABORDABLES ET ACCESSIBLES

**Vous avez apprécié ce guide ? Vous auriez certaines suggestions pour l'améliorer?**

**Vous voudriez qu'on développe d'autres guides d'information?**

**Vous avez développé des expertises concernant l'acquisition immobilière et vous voulez les partager avec vos pairs?**

**Vous souhaitez qu'on présente les démarches d'exemption de taxe foncière à votre équipe ou à vos membres?**

**Vous souhaitez discuter de besoins en matière de locaux communautaires?**

**CONTACTEZ LOCO MONTRÉAL**

loco.montreal@gmail.com

www.loco-mtl.net

JANVIER 2026

LOCO MONTRÉAL

COALITION MONTRÉALAISE DES TABLES DE QUARTIER