Les notions de meubles et d'immeubles en fiscalité municipale :

les récents enseignements de la Cour d'appel

Marc-Antoine Picotte, avocat
Samuel Cousineau-Bourgeois, avocat

Therrien Couture Jolicœur

Le sens des valeurs.

© Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L., 2022

Marc-Antoine Picotte

Avocat

- Droit administratif
- Droit immobilier
- Évaluation foncière
- Expropriation
- Fiscalité municipale
- Litige civil
- Litige commercial

TCJ Therrien Couture Jolicœur

Samuel Cousineau-Bourgeois

Avocat

- Contrats commerciaux
- Droit administratif
- Droit des affaires
- Droit immobilier
- Évaluation foncière
- Expropriation
- Fiscalité municipale
- Transactions immobilières commerciales

TCJ Therrien Couture Jolicœur

Objectifs de la formation

- Comprendre l'un des grands principes en matière de fiscalité municipale dans une perspective pratique et théorique
- Mieux saisir les concepts de biens meubles et immeubles
- Observer l'application jurisprudentielle des concepts étudiés

Les taxes foncières

Les taxes foncières

Chaque ville a le pouvoir d'imposer une taxe générale sur **tous les immeubles** imposables sur le territoire de sa municipalité.

Définition

taxe foncière : « une taxe ou une surtaxe imposée par une municipalité locale ou une taxe imposée en vertu de la *Loi sur l'instruction publique* (RLRQ c. I-13.3) **sur un immeuble** ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'immeuble, à l'égard de celui-ci »

(art. 1 *Loi sur la fiscalité municipale* RLRQ c. F-2.1, ci-après « **LFM** »)

Les taxes foncières sont une source principale de revenus.

Confection et dépôt du rôle d’évaluation foncière

Rôle et unité d’évaluation

- Le rôle d’évaluation est le document dans lequel est indiqué, pour fins d’imposition foncière, les caractéristiques et la valeur de tous les immeubles d’une juridiction.
- Au sens de la *LFM*, les « **immeubles** portés au rôle y sont inscrits par unités d’évaluation » (art. **33** *LFM*).

TCJ Therrien Couture Jolicœur

Rôle et unité d’évaluation

***Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ C. F-2.1**

« **CHAPITRE V**
CONTENU DU RÔLE D’ÉVALUATION FONCIÈRE

SECTION I
UNITÉ D’ÉVALUATION

§ 1. — *Règle générale*

31. Sous réserve de la section IV, les **immeubles** situés sur le territoire d’une municipalité locale sont portés au rôle d’évaluation foncière.

Pour l’application du présent chapitre, le mot « rôle » signifie le rôle d’évaluation foncière. »

TCJ Therrien Couture Jolicœur

L’immeuble d’un point de vue fiscal

L’immeuble d’un point de vue fiscal

D’un point de vue fiscal, la définition d’un « immeuble » est prévue à l’article **1** :

« **1.** […]

1° tout **immeuble** au sens de l’article 900 du Code civil *(RLRQ c. CCQ-1991)*

2° tout **meuble**, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1° »

Loi sur la fiscalité municipale

TCJ Therrien Couture Jolicœur

L’immeuble d’un point de vue fiscal

« **900.** Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s’y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu’ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et les autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l’objet. »

Code civil du Québec

TCJ Therrien Couture Jolicœur

L’immeuble d’un point de vue fiscal

« **901.** Font partie intégrante d’un immeuble les meubles qui sont incorporés à l’immeuble, perdent leur individualité et assurent l’utilité de l’immeuble. »

« **903.** Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l’immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu’ils y restent et assurent l’utilité de l’immeuble.

Toutefois, les meubles qui, dans l’immeuble, servent à l’exploitation d’une entreprise ou à la poursuite d’activités demeurent meubles. »

Code civil du Québec

TCJ Therrien Couture Jolicœur

L’immeuble d’un point de vue fiscal

Test de l’arrêt *La Laurentienne* (1995 CanLII 5307)

1. L’objet est-il attaché?

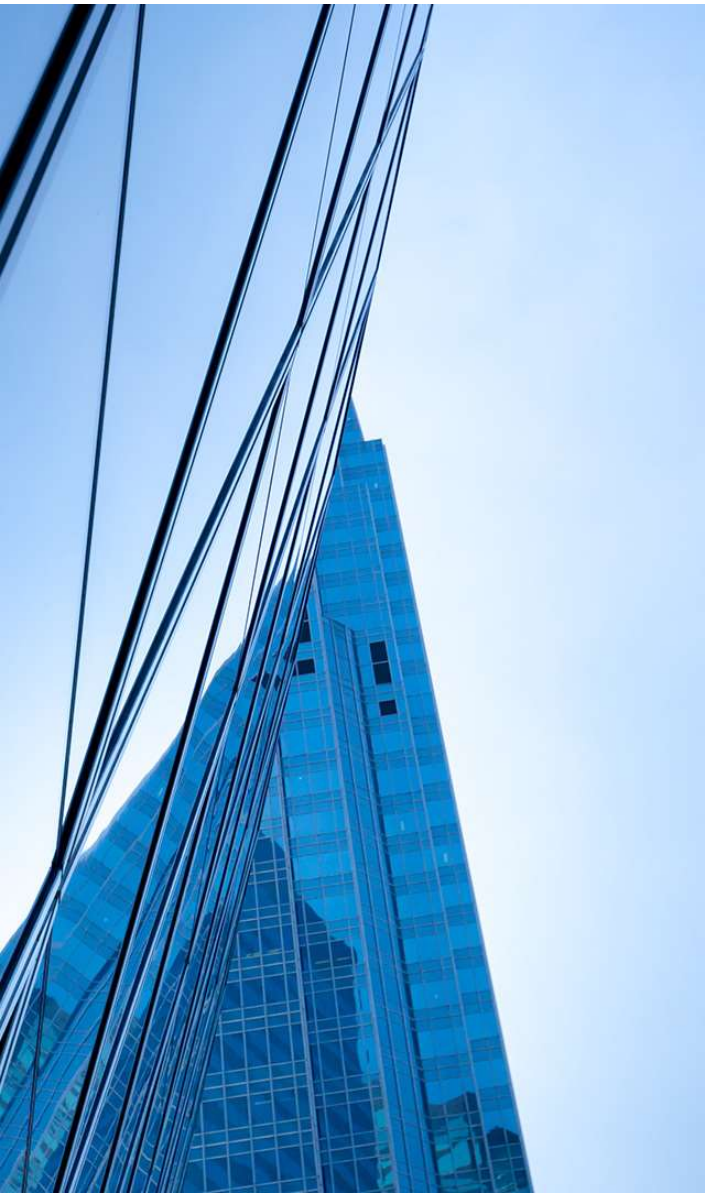
On conclura de façon positive si :

- si l'objet est **retenu à un immeuble par un lien quelconque** à l'exclusion du filage électrique ou de la tuyauterie destinée à en assurer le fonctionnement
- s'il est **placé de façon à être immobilisé**, c'est-à-dire qu'il ne peut être enlevé sans être démantelé ou sans fractionner l'espace dans lequel il est placé

2. L’objet est-il attaché à perpétuelle demeure?

On conclura de façon positive si :

- au moyen d'une présomption réfragable qui découle du constat selon lequel le bien est lié à l'immeuble par nature au moyen d'une attache matérielle ou **s'il ne peut être enlevé sans être démantelé ou sans briser** la composante de l'immeuble par nature à laquelle il est relié
- Par le constat d’**un lien intellectuel** qui mène à la conclusion que l’immeuble sur ou dans lequel le bien est installé devient incomplet en l’absence de ce bien



L’immeuble d’un point de vue fiscal

Test de l’arrêt *Coimac* (2001 CanLII 20604)

On précise le test développé dans l’arrêt *La Laurentienne* :

- Peut considérer la vocation ou la destination de l’immeuble
- La notion de perpétuelle demeure doit être analysée en fonction de la nécessité de l’objet avec l’immeuble ou sa composante, il ne doit pas être utile seulement à l’exploitation d’un commerce
- Un objet mobilier peut être utile à la fois à l’immeuble selon sa destination et à l’entreprise

L’arrêt *Ville de Montréal* c. *Société en commandite Locoshop Angus*, 2021 QCCA 1217

L’arrêt *Locoshop Angus*

- Il s’agit d’un dossier qui met en cause la notion d’immobilisation par attache d’un bien meuble au sens de l’article 1 *LFM*.
- **Question en litige** : Est-ce que des équipements servant à l’hébergement de serveurs informatiques sont des meubles « attachés à demeure » à l’immeuble dans lequel ils se trouvent?
- **Définition d’un meuble attaché** : Un objet retenu à un immeuble par un lien quelconque (à l’exclusion du filage électrique ou de la tuyauterie) ou s’il est placé de façon à être immobilisé ne pouvant être enlevé sans être démantelé.

L’arrêt *Locoshop Angus* (suite)

- **Définition d’un meuble attaché (suite)** : S’ajoute à cette définition, une présomption simple. En effet, du moment où un bien est lié à l’immeuble par nature au moyen d’une attache matérielle ou s’il ne peut être enlevé sans briser la composante de l’immeuble, la présomption d’un bien meuble attaché s’applique.

De plus, cette même présomption reçoit application lorsque l’immeuble dans lequel le bien en question est installé devient incomplet en l’absence de celui-ci.

L’arrêt *Locoshop Angus* (suite)

- Dans le dossier *Locoshop* (le locateur), les meubles attachés dont il est question sont les équipements informatiques qui sont la propriété du locataire *Ubisoft*.
- Ces équipements sont : deux génératrices, deux unités ATS (inverseurs de source automatiques), quatre unités UPS (onduleurs), deux transformateurs installés par Hydro-Québec ainsi qu’un système de refroidissement particulier et très performant (refroidisseurs d’eau et unités de distribution et de ventilation).

TCJ Therrien Couture Jolicœur

L'arrêt *Locoshop Angus* (suite)

- En première instance (*Société immobilière Locoshop Angus* c. *Montréal (Ville)*, 2014 QCTAQ 06629), le TAQ a retenu que ces équipements étaient attachés à l'immeuble, mais pas à demeure. En ce sens, ils n'auraient pas dû être portés au rôle d'évaluation foncière.
- En deuxième instance (*Montréal (Ville)* c. *Société en commandite Locoshop Angus*, 2016 QCCQ 1136), la Cour du Québec a tenu compte du caractère polyvalent des immeubles et a conclu que les lieux loués par Ubisoft ne deviendraient pas incomplets en l'absence de ces équipements informatiques.
- La Cour supérieure confirme les jugements.

L’arrêt *Locoshop Angus* (suite)

- La Cour d’appel infirme les décisions des trois dernières instances et énonce que dans le dossier *Locoshop*, il y avait un lien intellectuel entre les équipements et la partie de l'immeuble qui sert de site d'hébergement de serveurs informatiques.
- « [**106**] Autrement dit, en l’absence d’une preuve contraire, un objet attaché à un immeuble par une attache physique (un tiers objet) ou autrement immobilisé sur ou dans un immeuble sera présumé être attaché à demeure à celui-ci. Si une preuve tend à démontrer que l’attache n’est que temporaire, le lien intellectuel ou le rapport de destination qui existe entre l’objet et l’immeuble permettra d’apprécier l’intention d’attacher l’objet à demeure. »

L’arrêt *Locoshop Angus* (suite)

- Ainsi, la Cour d’appel est d’avis que les équipements informatiques dans l’immeuble *Locoshop* sont attachés à demeure et devraient donc être portés au rôle foncier.
- Rappelons que la preuve révélait toutefois que les équipements étaient mobiles et qu’il y avait absence d’attache physique.
- La Cour d’appel a estimé que l’immobilisation des biens meubles et la présomption découlant du test suffisaient à porter au rôle les biens.

Les répercussions de l'arrêt *Locoshop Angus*

- En l'absence de preuve contraire, un objet attaché à un immeuble par une attache physique ou autrement immobilisée sera présumé être attaché à demeure.
- La seule manière de reverser la présomption semble être la preuve du caractère temporaire de l'attache.
- L'utilité à l'immeuble n'est pas un facteur à considérer, contrairement à la définition du *Code civil du Québec*.
- Un lien intellectuel peut être établi à partir de la vocation d'un immeuble, et cette dernière peut s'analyser par partie d'immeuble.

Les répercussions de l'arrêt *Locoshop Angus*

- Cet arrêt pourrait affecter un éventail d'industries plus large que les centres de données informatiques. Par exemple :
  - les cliniques dentaires et les cliniques médicales où il y a des équipements pour les rayons X et autres équipements
  - les épiceries où il y a des génératrices et des systèmes de refroidissement
- Ainsi, cette décision pourrait occasionner une augmentation significative de la valeur foncière des immeubles commerciaux et industriels. Il faut donc en tenir compte dans les clauses de taxes foncières du bail.

Les articles en lien avec un réseau de télécommunication

Les articles en lien avec un réseau de télécommunication

« § 6. — *Construction faisant partie d'un réseau de télécommunication sans fil*

41.1. L'évaluateur peut décider que constitue une unité d'évaluation distincte, inscrite au nom de l'exploitant d'un réseau de télécommunication sans fil, l'ensemble des constructions faisant partie de ce réseau qui sont situées sur le territoire de la municipalité locale et qui sont installées dans ou sur un immeuble appartenant à une autre personne.

Il peut aussi, dans le cas où une autre unité d'évaluation est inscrite au nom de l'exploitant dans le rôle de la municipalité, décider que l'ensemble de ces constructions est ajouté à cette unité ou, s'il y en a plusieurs, à l'une d'elles.

Toutefois, est exclue de l'ensemble visé au premier ou au deuxième alinéa la construction qui est installée sur le terrain d'un organisme public, à la condition qu'aucun bâtiment autre qu'une telle construction ne soit installé sur ce terrain. »

(Art. 41.1 *LFM*)

Les articles en lien avec un réseau de télécommunication

SECTION IV

IMMEUBLES NON PORTÉS AU RÔLE

« **67.** Ne sont pas portées au rôle les constructions qui font partie d'un réseau de télécommunication **autre** qu'un réseau de télévision, de radiodiffusion ou de télécommunication sans fil.

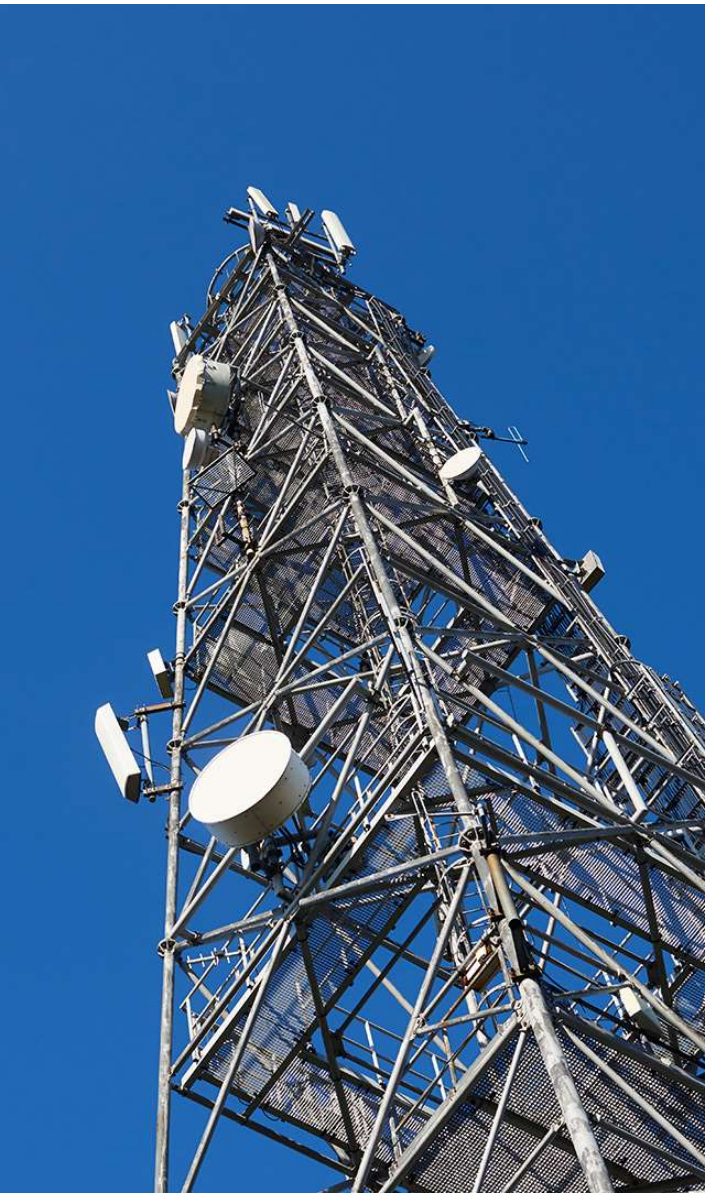
Les deuxième et quatrième alinéas de l'article 66 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, au cas prévu par le présent article.

Toutefois, ne sont pas portés au rôle un conduit, une voûte souterraine, un puits d'accès et une autre construction qui abrite exclusivement un appareil ou une installation, ainsi que leurs accessoires, servant effectivement au fonctionnement du réseau, à l'exception d'un centre de commutation. »

(Art. 67 *LFM*)

L’arrêt *Ville de Québec* c. *Vidéotron ltée*, 2022 QCCA 594

(demande de pourvoi à la Cour suprême du Canada)



L’arrêt *Vidéotron*

Faits :

Le réseau de téléphonie sans fil de Vidéotron entre en service en 2010. Celui-ci est composé de stations de base réparties sur tout le territoire du Québec et déployées sur des immeubles qui ne lui appartiennent généralement pas. Les installations et équipements de Vidéotron ont été inscrits aux rôles d'évaluation foncière de toutes les municipalités dans lesquelles ils se trouvent. Vidéotron prétend qu’une partie importante des équipements ne correspondent pas aux diverses définitions d’immeubles au sens de la *LFM* et du C.c.Q.

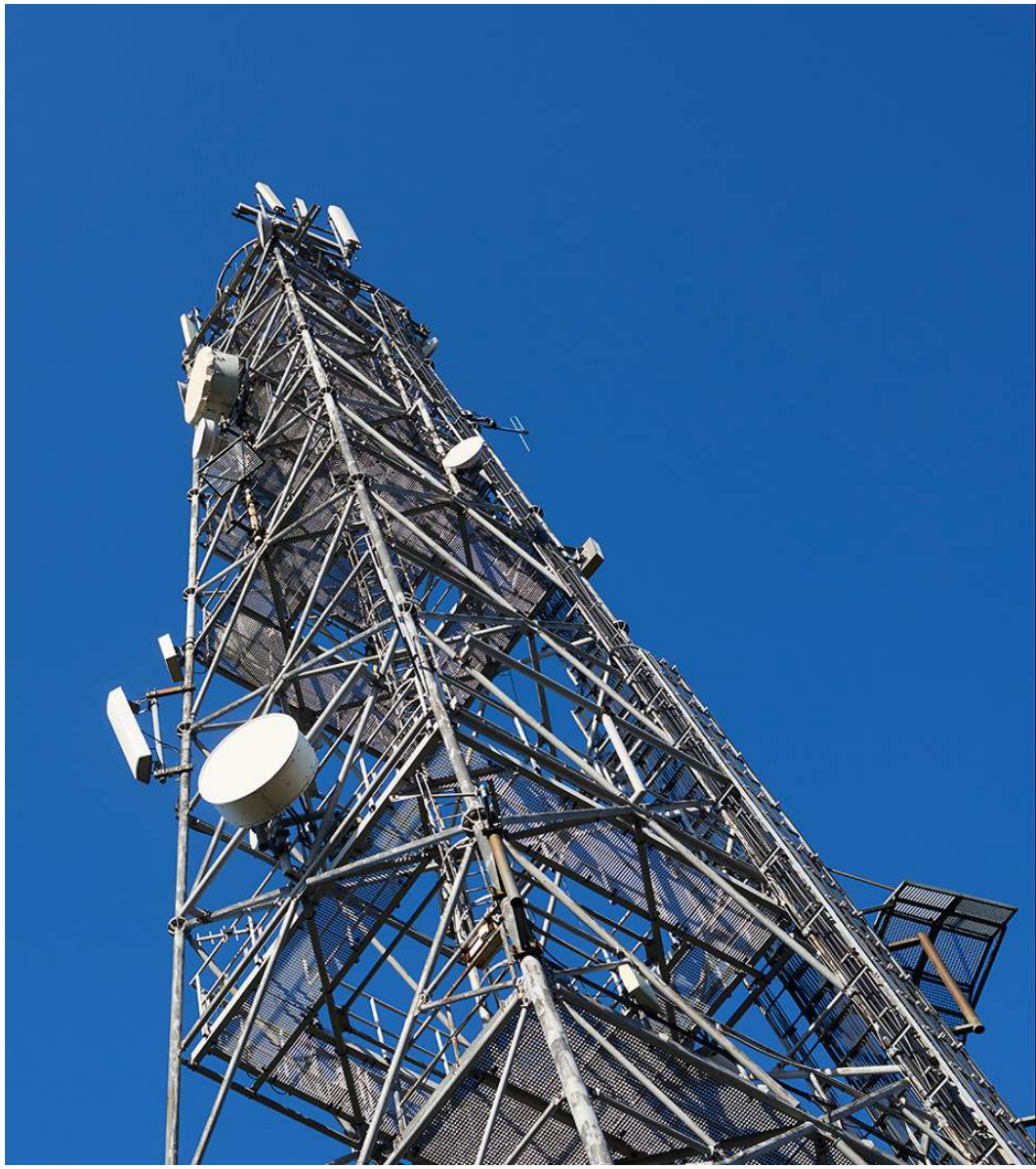
L'arrêt *Vidéotron* (suite)

- **Question en litige** : Concerne l'interprétation des concepts de droit civil d'immobilisation par intégration et par attache à demeure.
- La Cour d'appel est d'avis qu'une interprétation littéraire de l'art. 67 de la *LFM* permet de conclure que le législateur prévoyait qu'un réseau de télécommunication sans fil était un immeuble.
- La Cour d'appel renvoie aux arrêts cités dans les décisions du TAQ, soit l'arrêt *Gaz Métropolitain inc.* c. *St-Jean-sur-le-Richelieu (Ville de),* selon lequel une construction est « un ensemble cohérent de matériaux incorporés au sol ou à un bâtiment ou y adhérant d'une manière qui n'est pas purement passagère ou accidentelle ».
- L'arrêt *Hydro-Québec* c. *Montréal* précise : « [l]e concept de réseau intègre, par essence, celui d'une organisation formant un ensemble cohérent, d'une unité regroupant des éléments qui convergent à l'accomplissement d'une mission essentielle ».

L’arrêt *Vidéotron* (suite)

- Le critère d’utilité à l’immeuble est largement évacué en matière de fiscalité municipale.
- La Cour d’appel est d’avis que les meubles que constituent les stations de base constituent des immeubles et doivent ainsi être portés au rôle. L’ensemble des constructions font partie d’un réseau.
- On peut considérer l’attache intellectuelle afin de qualifier les biens meubles d’immeubles, ils sont fixés et doivent résister aux intempéries.

TCJ Therrien Couture Jolicœur



À retenir

- Distinction des définitions de biens meubles et immeubles entre le Code civil et la *LFM*
- Renforcement de la présomption d'attache à demeure
- Utilité à l'immeuble ou à l'entreprise importe peu en fiscalité municipale
- Arrêts étudiés ouvrent une plus grande porte à la portabilité au rôle
- Importance de l'administration de la preuve en première instance

Cas particuliers (Immeubles non portés au rôle)

Section IV - Immeubles non portés au rôle

« **63.** Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants, si un organisme public en est propriétaire ou en a l'administration ou la gestion:

1° une voie publique ou un ouvrage qui en fait partie;

2° un ouvrage utilisé pour la protection de la faune ou de la forêt et situé dans un territoire non organisé;

3° un terrain faisant l'objet d'un claim ou une forêt du domaine de l'État;

4° une construction érigée sur un immeuble visé au paragraphe 3°;

5° un réseau d'aqueduc ou d'égout ou un système ou équipement de traitement d'eau ou d'ordures;

6° un réseau de transport en commun connu sous le nom de « métro » et visé au chapitre I du titre II de la *Loi* sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01).

[…] »

Section IV - Immeubles non portés au rôle (suite)

« **63.** […] Toutefois, sont portés au rôle:

1° le terrain qui constitue l'assiette d'un immeuble visé au premier alinéa, sauf celui visé au paragraphe 1°, 3° ou 6°;

2° une construction visée au premier alinéa qui est destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses, sauf celle visée au paragraphe 4° du premier alinéa.

Malgré le deuxième alinéa, le terrain qui constitue l'assiette d'une voie publique ou d'un ouvrage qui en fait partie peut être porté au rôle, sur demande de la municipalité locale.

N'est pas visée au paragraphe 4° du premier alinéa une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses, qui est située dans une réserve forestière spéciale et qui appartient à la Société des établissements de plein air du Québec ou est administrée ou gérée par celle-ci. L'assiette d'une telle construction n'est pas visée au paragraphe 3° de cet alinéa. »

Section IV - Immeubles non portés au rôle (suite)

« **64.** Un immeuble visé au premier alinéa de l'article 63 est porté au rôle s'il est occupé par une personne autre qu'un organisme public. Cette personne est réputée le propriétaire de cet immeuble.

Le premier alinéa ne s'applique pas dans le cas où l'immeuble ainsi occupé est visé au paragraphe 3° ou 4° du premier alinéa de l'article 63.

Lorsqu'un terrain constitue à la fois l'assiette d'une voie ferrée d'une entreprise de chemin de fer et celle d'une voie publique ou d'un ouvrage en faisant partie dont un organisme public a l'administration ou la gestion, il est considéré à ce dernier titre et n'est pas réputé occupé ou utilisé par l'entreprise. L'article 47 ne s'y applique pas.

64.1. Ne sont pas portés au rôle les éléments structuraux de quais ou d'installations portuaires qui sont visés par le règlement pris en vertu du paragraphe 12° de l'article 262 et qui appartiennent à un organisme public. »

Section IV - Immeubles non portés au rôle (suite)

« **65.** Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

1° une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole;

1.1° une machine, un appareil et leurs accessoires qui sont utilisés ou destinés à des fins de lutte contre la pollution, au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), pouvant découler de la production industrielle ou à des fins de contrôle de cette pollution;

2° le matériel roulant utilisé principalement à des fins d'industrie ou de transport, ou destiné à être ainsi utilisé;

3° une substance minérale en gisements naturels de telles grandeur, composition et situation qu'on puisse raisonnablement espérer en tirer, dans le présent ou dans l'avenir des produits qui peuvent se vendre avec profit;

4° une galerie, un puits, une excavation, un tunnel ou l'équipement d'une mine souterraine ou à ciel ouvert;

5° une réserve de matière première dans une tourbière, une carrière ou une sablière;

[…] »

Section IV - Immeubles non portés au rôle (suite)

« **65.** […]

6° une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment lorsque l'entreprise est VIA Rail Canada inc., la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (C.N.) ou le Canadien Pacifique Limitée (C.P. Rail), un pont, un tunnel, une clôture ou un autre ouvrage qui en fait partie, destiné à l'exploitation d'une entreprise de chemin de fer, à l'exclusion du terrain qui sert d'assiette à un tel immeuble et d'une construction destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses;

6.1° une voie ferrée, un pont, un tunnel, une clôture ou un autre ouvrage faisant partie d'une infrastructure de transport collectif ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article 88.10 de la Loi sur les transports (chapitre T-12) et qui est destiné à l'exploitation de cette infrastructure, à l'exclusion du terrain qui sert d'assiette à un tel immeuble et d'une construction destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses;

7° un barrage, une estacade, une dalle ou un autre ouvrage destiné au flottage du bois ou à son acheminement vers une usine de sciage ou de transformation;

8° un chemin d'accès à une exploitation forestière ou minière.

[…] »

Section IV - Immeubles non portés au rôle (suite)

« **65.** […]

Ne sont pas visés au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa:

1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses

2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être

3° un terrain, un ouvrage d'aménagement d'un terrain et tout autre immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un tel terrain ou d'un tel ouvrage.

Toutefois, un système destiné à des fins mécaniques ou électriques et intégré à une construction visée au paragraphe 1º du deuxième alinéa est réputé ne pas faire partie de cette construction et peut être visé par le paragraphe 1º ou 1.1º du premier alinéa.

[…] »

Section IV - Immeubles non portés au rôle (suite)

« **65.** […]

Lorsqu'un tel système n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1º ou 1.1º du premier alinéa et qu'il est notamment destiné à l'éclairage, au chauffage, à la climatisation, à la ventilation, à l'alimentation en eau ou à l'évacuation des eaux d'une construction visée au paragraphe 1º du deuxième alinéa, est exclue du rôle la partie de ce système qui entre dans ce champ d'application et qui excède ce qui serait normalement nécessaire pour le maintien en bon état de la construction et pour l'occupation de celle-ci par des personnes.

Lorsqu'un immeuble, autre qu'un système qui est visé par le quatrième alinéa, n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire. »

Immeubles industriels (art. 65 LFM)

En vertu de l'art. 65 *LFM*, il y a des immeubles qui ne sont pas portés au rôle. En voici des exemples :

- une machine utilisée ou destinée à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole
- une machine, un appareil et leurs accessoires qui sont utilisés ou destinés à des fins de lutte contre la pollution, au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, pouvant découler de la production industrielle ou à des fins de contrôle de cette pollution (système de lutte contre la pollution)

La portabilité au rôle de certains équipements et accessoires considérés immeubles peut avoir une incidence pécuniaire importante.

Immeubles institutionnels (art. 1 al.3 *LFM*)

« **1.** […] « **immeuble** » :

1° tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil;

2° **tout meuble, sous réserve du troisième alinéa**, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1°;

[…]

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1° de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1°, 2.1° et 13° à 17° de l'article 204, **le paragraphe 2° de cette définition vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci.** Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble. »

[Notre soulignement et emphase]

Période de questions

Pour plus de détails, contactez :

Marc-Antoine
Picotte
Avocat – Montréal

marc-antoine.picotte@groupetcj.ca

Samuel
Cousineau-Bourgeois
Avocat – Montréal

samuel.cousineau@groupetcj.ca

t. 1.855.633.6326 (sans frais)

Therrien Couture Jolicœur

Le sens des valeurs.

groupetcj.ca

Avis : L'information présentée ci-dessus est de nature générale et résumée. Cette information ne doit pas être interprétée comme constituant un ou des conseils ou avis juridiques. Si vous avez besoin de conseils particuliers, n'hésitez pas à communiquer avec l'un d'entre nous.