



Québec, le 21 novembre 2016

\*\*\*\*\*

Objet : Obligation de divulgation d'un transfert  
non-inscrit au registre foncier – Existence  
d'un transfert dans le cas d'une fusion  
N/Réf. : 16-035424-001

---

\*\*\*\*\*,

Nous donnons suite par la présente à votre demande d'interprétation \*\*\*\*\*  
concernant l'application du nouveau mécanisme de divulgation des transferts  
d'immeubles non-inscrits au registre foncier dans le cas d'une fusion.

## CONTEXTE

Lors du Budget 2016-2017, des modifications à la Loi concernant les droits  
sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après désignée  
« LDMI », ont été annoncées afin d'en assurer l'équité et l'intégrité.

L'une de ces modifications est la mise en place d'un nouveau mécanisme de  
divulgation des transferts d'immeubles assujettis à la LDMI lorsque les actes  
constatant ces transferts ne sont pas inscrits au registre foncier.

## VOTRE QUESTION

Est-ce que la fusion de plusieurs sociétés constitue un transfert au sens de  
l'article 1 de la LDMI et, en conséquence, entraîne l'obligation de se conformer  
au nouveau mécanisme de divulgation des transferts d'immeubles non-inscrits au  
registre foncier?

## NOTRE INTERPRÉTATION

Tout d'abord, vu la complémentarité qui existe entre la LDMI et le régime du droit supplétif prévu dans la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), la notion de transfert utilisée pour l'application du nouveau droit supplétif réfère à la définition de transfert prévue à l'article 1 de la LDMI. Cette définition vise essentiellement « le transfert du droit de propriété d'un bien ». En l'absence d'un tel transfert, aucun droit ne peut être imposé<sup>1</sup>.

La LDMI ne prévoit aucune définition de ce que constitue une fusion. Néanmoins, selon les usages commerciaux, une fusion constitue un moyen légal de parvenir à une fin d'ordre économique. En droit corporatif, une fusion consiste essentiellement en une opération où plusieurs sociétés, constituées sous la même loi, concluent un accord pour ne former qu'une seule et même société dans laquelle elles se fondent<sup>2</sup>.

À cet effet, la Cour suprême du Canada a établi « qu'à la suite d'une fusion réalisée en vertu de la Loi sur les corporations canadiennes aucune « nouvelle » compagnie n'est créée et aucune « ancienne » compagnie ne disparaît »<sup>3</sup>. La société issue de la fusion n'est que la continuation des sociétés fusionnantes. Cette conclusion a été réitérée à plusieurs reprises par les tribunaux<sup>4</sup> et son application a notamment été élargie aux principales lois corporatives comme la Loi canadienne sur les sociétés par actions (L.R.C. (1985), chapitre C-44), la partie IA de la Loi sur les compagnies (RLRQ, chapitre C-38) et la Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, chapitre S-31.1).

Ainsi, ces lois corporatives ne prévoient pas le transfert ni la cession des actifs, dans le sens d'une aliénation, des droits de la société fusionnante à la société issue de la fusion. Les droits de la société fusionnante continuent à exister dans la société issue de la fusion. Ceci est conforme avec le principe voulant que la fusion de plusieurs sociétés par actions ne fasse pas disparaître l'entité corporative des sociétés fusionnantes<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> *Miracle Mile Industrial Park c. Ville de Montréal*, [1987] RL 6 (Cour d'appel du Québec). À noter que la LDMI ne contient aucune notion de « transfert réputé » contrairement à la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains (RLRQ, chapitre D-17).

<sup>2</sup> *R. c. Black & Decker Manufacturing Co.*, [1975] 1 RCS 411.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Voir notamment : *Envision Credit Union c. Canada*, [2013] CSC 48; *Produits Sunco Énergie, s.e.n.c. c. Finance Wentworth (Québec) inc.*, [2012] QCCS 6287; *Banque Royale du Canada c. Banque Canadienne Impériale du Commerce*, [2000] CanLII 8607 (QC CA); *Lebeuf c. Groupe SNC Lavalin*, [1999] CanLII 13644 (QC CA).

<sup>5</sup> *Envision Credit Union c. Canada*, 2013 CSC 48, par 50 et 51; *Lebeuf c. Groupe SNC Lavalin*, 1999 CanLII 13644 (QC CA); *Stanward Corporation v. Denison Mines Ltd.*, 1966 CanLII 22 (ON CA).

\*\*\*\*\*

- 3 -

Vu ces constats, une fusion de plusieurs sociétés ne constitue pas un transfert au sens de la LDMI<sup>6</sup>. En conséquence, le nouveau mécanisme de divulgation des transferts d'immeubles non-inscrits au registre foncier ne s'applique pas lors d'une opération qui consiste en une fusion de plusieurs sociétés.

Finalement, bien qu'une fusion ne constitue pas un transfert au sens de la LDMI, la fusion d'une société prête-nom détenant le titre d'un immeuble au registre foncier avec la société qui est la réelle propriétaire de l'immeuble, n'a pas pour conséquence de régulariser les transactions passées, notamment lorsque la société prête-nom a été utilisée, à l'époque, de façon à masquer un transfert réel à la municipalité.

Pour toute question concernant la présente, je vous invite à communiquer avec \*\*\*\*\*.

Veillez agréer, \*\*\*\*\*, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

\*\*\*\*\*

Direction de l'interprétation relative  
aux entreprises

---

<sup>6</sup> Le fait que le paragraphe c de l'article 19 de la LDMI prévoit une exonération pour les fusions n'a pas pour effet de modifier ce résultat.