



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX PARTICULIERS

DATE : LE 14 MAI 2018

OBJET : **CRÉDIT POUR MAINTIEN À DOMICILE – TYPE D'HABITATION**
N/RÉF. : 18-040549-001

La présente est pour faire suite à la demande que vous nous avez transmise *****.

CONTEXTE

La demande en question porte sur l'application du crédit pour maintien à domicile des aînés, ci-après désigné « CMD », et plus précisément sur la situation d'un particulier admissible de ***** ans, détenteur immatriculé d'actions du capital-actions de la société *****, ci-après désignée « Société ». Les actions détenues par le particulier lui confèrent le droit de signer un « bail en propriété » lui permettant d'habiter un appartement précis de l'immeuble à appartements dont Société est propriétaire.

Le « bail en propriété » conclu entre Société et le particulier prévoit entre autres :

« ATTENDU QUE le « bailleur¹ » est le propriétaire du terrain situé à *****, et de l'immeuble qui y est érigé et qui porte le numéro civique *****, lequel immeuble est connu sous le nom de ***** [...] »;

« Locaux loués

0.01 : Le « bailleur », par les présentes, loue au « locataire », aux termes et conditions énoncés ci-après, les locaux suivants, et le « locataire », par les présentes, accepte, en tant que locataire, lesdits locaux, à savoir [...] »;

« Terme

0.02 : Le « locataire » détiendra l'« unité » (ou les « unités ») selon les termes et les conditions ci-énoncés, du ***** 20X1, jusqu'au ***** 20X5 [...] »;

¹ Société apparaît comme étant le bailleur au contrat.

« Détails des fonds nécessaires au « bailleur »

0.03 : Le montant annuel des fonds nécessaires énoncés ci-dessus sera tel que déterminé de temps en temps par une résolution, ou des résolutions, du conseil d'administration (ci-appelé aussi « conseil ») du « bailleur ». [...] »;

« Loyer

0.04 : Une partie des frais payables par le « locataire » sera payée en tant que loyer pour couvrir les déboursés estimatifs du « bailleur », dérivant de la propriété, l'entretien et la gestion de l'« immeuble », ou s'y rapportant, et les dépenses du « bailleur ». Ces déboursés et dépenses peuvent comprendre, entre autres choses, les taxes, les impôts, les taxes d'eau, les primes d'assurance, les honoraires légaux et de vérification, les honoraires pour la gérance, les dépenses d'opération, les dépenses pour modifications, renouvellements, restaurations et réparations, les dépenses et obligations encourues ou devant vraisemblablement être encourues par le « bailleur » en vertu ou à cause de ce « bail » ou d'autres baux octroyés par le « bailleur », l'intérêt sur les dettes hypothécaires ou autres, le paiement de tout autre privilège ou charge, le paiement de tout déficit subsistant d'une période antérieure, la création d'un fonds pour imprévus dans la mesure où le « conseil » du « bailleur » le jugera recommandable et les dépenses pour tout autre besoin corporatif du « bailleur ».

Le « locataire » comprend que les frais d'électricité pour les locaux commerciaux seront facturés seulement aux locataires respectifs desdits locaux, et ce directement par l'Hydro-Québec ou autre fournisseur, tandis que les frais d'électricité pour le reste de l'« immeuble », englobant les espaces communs, les appartements et les espaces de garage, seront facturés aux locataires des appartements et des espaces de garage proportionnellement au nombre de leurs actions et comme faisant partie de leurs frais mensuels. »;

« Allocation des frais aux différents locataires

0.06 : Les « frais mensuels » payables par le « locataire » seront cette somme qui établira la même proportion par rapport aux frais totaux payables par tous les locataires que la proportion établie par le nombre desdites actions affectées à l'« unité » par rapport au nombre total des actions du capital-actions du « bailleur ». [...] »;

« Jouissance paisible

1.06 : Le « locataire » qui paie ses « frais mensuels », remplit ses obligations et se conforme aux conditions qu'il doit respecter en vertu de cet acte, aura le droit, durant le terme du présent « bail », de détenir l'« unité » (ou les « unités ») et d'en jouir paisiblement, [...]. ».

Le particulier allègue être le propriétaire de l'appartement en question. Il dit payer les frais communs mensuels et demande le CMD pour les services d'entretien et d'approvisionnement admissibles rendus à l'égard des aires communes de l'immeuble et inclus dans les « charges de copropriété », et ce, pour les années d'imposition 20X3, 20X4 et 20X5.

Revenu Québec considère le particulier plutôt comme étant un locataire de l'appartement. De plus, aucun montant au titre du CMD ne lui a été accordé pour ces trois années puisque Revenu Québec considère également que le particulier n'a signé aucun bail de logement et ne paie aucun loyer mensuel.

QUESTION

Vous souhaitez savoir si le particulier doit être considéré comme propriétaire ou locataire de l'appartement pour l'application des règles du CMD.

OPINION

La question sur la qualification du mode de détention tel que celui soumis dans la présente situation, s'est posée en Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Marie Carrigan c. La Cour du Québec, Rémy Delbuguet et Les appartements Port Royal Inc.*².

Dans cette affaire, il est question justement des appartements Port Royal Inc. et du mode de détention par un « bail en propriété » pour l'application du droit au maintien dans les lieux au sens de l'article 1957 du Code civil du Québec, ci-après désigné « C.c.Q. ».

Les faits de cette cause sont similaires à ceux de la situation soumise, notamment en ce qui a trait au contenu du contrat de « bail en propriété ».

Après analyse des dispositions du C.c.Q. en matière de droit de propriété et de louage de choses, la Cour d'appel, à l'instar de la Cour supérieure, a conclu que le détenteur d'un « bail en propriété » était un locataire au sens du C.c.Q. et non un propriétaire.

Revenu Québec a donc raison de considérer le particulier comme le locataire de l'appartement dans lequel il habite. Il s'ensuit que le particulier ne peut réclamer le CMD pour les frais de services d'entretien et d'approvisionnement payés à l'égard des aires communes.

² *Marie Carrigan c. La Cour du Québec, Rémy Delbuguet et Les appartements Port Royal Inc.* 2005 QCCA 589 (CanLII).

Par ailleurs, les termes du contrat que vous nous avez soumis nous permettent de penser que le particulier paie certains frais mensuels à titre de loyer. Dans les circonstances, nous sommes d'avis qu'il pourrait avoir droit au CMD à l'égard de 5 % du moindre du loyer admissible et de 600 \$ conformément à l'application de l'article 1029.8.61.2.5 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3).

Le loyer admissible dans le cas présent pourrait correspondre au moindre du montant des frais mensuels payables à titre de loyer, et du montant payé ou à payer à ce titre.

Comme le loyer n'est pas déterminé avec précision dans le contrat de « bail à propriété », il revient dans les circonstances au particulier d'indiquer à Revenu Québec quels sont les frais mensuels qu'il doit payer à titre de loyer en vertu du bail en propriété qu'il détient et qui ont été payés.