



**DESTINATAIRE** : \*\*\*\*\*

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

**DATE** : LE 6 OCTOBRE 2020

**OBJET** : **CRÉDIT POUR MAINTIEN À DOMICILE DES AÎNÉS – COPROPRIÉTÉ  
PAR INDIVISION  
N/RÉF. : 19-048171-001**

---

La présente fait suite à la demande que vous nous avez adressée \*\*\*\*\* concernant le sujet ci-dessus.

## FAITS

Un contribuable et son enfant ont conclu une entente verbale voulant que le contribuable habite seul dans l'un des appartements d'un immeuble<sup>1</sup> détenu en copropriété indivise par le contribuable et son enfant et qu'il paie un loyer à son enfant pour occuper cet appartement.

## QUESTIONS

- 1) Vous voulez savoir si le contribuable peut être considéré comme un locataire de l'appartement et bénéficiaire du crédit pour maintien à domicile des aînés, ci-après « CMD », à l'égard du loyer payé à son enfant pour occuper l'appartement?
- 2) Dans le cas d'une réponse affirmative à la question 1, vous voulez savoir si le montant de 600 \$ mentionné à l'article 1029.8.61.2.5 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI », doit être réduit.

---

<sup>1</sup> Nous comprenons qu'il ne s'agit pas d'un appartement situé dans une résidence privée pour aînés.

- 3) Dans le cas d'une réponse affirmative à la question 1, vous nous soumettez une situation hypothétique où le contribuable et son enfant paient pour un service de déneigement. Vous voulez savoir si le montant payé pour le déneigement par le contribuable doit être considéré comme étant inclus dans le loyer.

## OPINION

### Règles relatives au CMD

Sommairement, l'article 1029.8.61.5 de la LI prévoit qu'un particulier admissible qui, dans une année d'imposition, effectue une dépense admissible peut bénéficier du CMD selon certains paramètres qui y sont décrits.

Conformément à la définition de l'expression « dépense admissible » prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI, une dépense admissible effectuée par un particulier admissible dans une année d'imposition désigne, de façon générale, la partie d'un montant payé dans l'année par le particulier admissible ou par la personne qui est son conjoint au moment du paiement que l'on peut raisonnablement attribuer à un service admissible rendu ou à être rendu à l'égard du particulier admissible après qu'il ait atteint l'âge de 70 ans.

Le paragraphe *a* du deuxième alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI prévoit notamment que, pour l'application de la définition de l'expression « dépense admissible » prévue au premier alinéa de cet article, seule la partie d'un montant payé à titre de loyer qui est déterminée conformément à l'article 1029.8.61.2.5 de la LI constitue une dépense admissible effectuée par un particulier admissible dans une année d'imposition.

Le premier alinéa de l'article 1029.8.61.2.5 de la LI prévoit que la partie d'un montant payé pour un mois donné d'une année d'imposition à titre de loyer pour une unité de logement d'un particulier admissible, autre qu'une unité de logement située dans une résidence privée pour aînés, qui constitue une dépense admissible effectuée par le particulier admissible dans l'année est égale au montant obtenu en multipliant par 5 % le moindre du loyer admissible de l'unité de logement pour ce mois et de 600 \$.

Aux termes de la définition de l'expression « loyer admissible » prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI, le loyer admissible d'une unité de logement pour un mois donné désigne un montant qui est égal au moindre soit du loyer, attribuable au mois donné, indiqué au bail de l'unité de logement ou, dans le cas d'un bail verbal, sur l'écrit qui doit être remis au locataire, auquel s'ajoute, le cas échéant, le loyer

~~~~~

supplémentaire, attribuable à ce mois, indiqué dans l'annexe au bail de l'unité de logement, compte tenu, s'il s'agit d'un bail reconduit, des modifications apportées au loyer de l'unité de logement et, le cas échéant, au loyer supplémentaire, soit du montant payé ou à payer par le locataire, pour le mois donné, au titre de loyer de l'unité de logement.

Conformément à la définition de l'expression « unité de logement » prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI, l'unité de logement d'un particulier admissible désigne, sous réserve de certaines exceptions, un établissement domestique autonome ou une chambre que le particulier admissible ou son conjoint loue ou sous-loue et qui constitue le lieu principal de résidence du particulier admissible.

Par ailleurs, selon la définition de l'expression « service admissible » prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI, un service admissible à l'égard d'un particulier admissible désigne un service de maintien à domicile qui est notamment un service d'entretien ou d'approvisionnement, qui est l'un des services décrits au deuxième alinéa de l'article 1029.8.61.3 de la LI, rendu ou à être rendu au Québec par une personne ou un prestataire d'un service qui n'est ni le conjoint du particulier admissible ni une personne à charge du particulier admissible, à l'égard soit d'une unité d'habitation ou d'une unité de logement du particulier admissible, soit d'un terrain sur lequel cette unité est située.

Enfin, conformément à la définition de l'expression « unité d'habitation » prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI, l'unité d'habitation d'un particulier admissible désigne un établissement domestique autonome dont le particulier admissible ou son conjoint est propriétaire et qui constitue le lieu principal de résidence du particulier admissible.

En ce qui a trait au terme « propriétaire », il convient de considérer les règles prévues dans le Code civil du Québec, ci-après « CCQ ».

### **Copropriété par indivision**

Le premier alinéa de l'article 947 du CCQ prévoit que la propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.

En vertu de l'article 1009 du CCQ, les principales modalités de la propriété sont la copropriété et la propriété superficielle.

~~~~~

Le premier alinéa de l'article 1010 du CCQ prévoit que la copropriété est la propriété que plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit. Le deuxième alinéa de cet article prévoit que la copropriété est dite par indivision<sup>2</sup> lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien.

En vertu du deuxième alinéa de l'article 1015 du CCQ, chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi l'aliéner ou l'hypothéquer, et ses créanciers peuvent la saisir.

En outre, le premier alinéa de l'article 1016 du CCQ prévoit que chaque indivisaire peut se servir du bien indivis, à la condition de ne porter atteinte ni à sa destination ni aux droits des autres indivisaires. Le deuxième alinéa de cet article prévoit que celui qui a l'usage et la jouissance exclusive du bien est redevable d'une indemnité.

À cet égard, il convient de reproduire des extraits de l'ouvrage *Introduction au droit des biens*<sup>3</sup> :

Chaque copropriétaire détient un droit sur la totalité du bien, sur chacune de ses molécules pourrait-on dire. La mesure des intérêts du copropriétaire dans le bien indivis est exprimée par une quote-part. Celle-ci porte sur le bien dans son entier : « [...], la propriété indivise entraîne la propriété réelle du bien qui en est l'objet dans chacune de ses parties indivises dans la mesure de la quote-part de chacun des indivisaires ». [...]

Chacun des indivisaires a le droit d'utiliser le bien commun (1016 C.c.Q.). Ce faisant, il ne doit pas porter atteinte à sa destination ni aux droits des autres indivisaires. Malgré l'état d'indivision, il est possible qu'une personne ait seule l'usage et la jouissance du bien. Dans un tel cas, elle devra verser une indemnité aux autres indivisaires, **à titre de compensation** (1016 al. 2 C.c.Q.). L'indemnité accordée pour compenser l'usage ou la jouissance exclusive ne saurait être assimilée à un loyer puisque les indivisaires demeurent dans une relation de propriétaire à propriétaire et ne voient pas leur rapport se muter en une relation de propriétaire à locataire. Cette indemnité est plutôt un dédommagement à la mesure du préjudice subi par l'indivisaire privé de l'usage et de la

---

<sup>2</sup> L'article 1012 du CCQ prévoit que l'indivision peut résulter d'un contrat, d'une succession, d'un jugement ou de la loi.

<sup>3</sup> Sylvio Normand, *Introduction au droit des biens*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 178, 186 et 187.

~~~~~

jouissance de sa propriété. L'établissement de montant versé par l'indivisaire occupant tient compte de la valeur locative du bien et de la nécessaire contribution de chacun aux frais d'administration et aux charges communes (1019 C.c.Q.). Le droit à l'indemnité n'est pas d'ordre public, le tribunal considérant les faits propres à chaque cas lorsqu'est présentée une demande de cette nature.

[Caractères gras ajoutés]

De plus, il convient de reproduire certains extraits de l'ouvrage *La copropriété par indivision*<sup>4</sup> :

102. Les accords relatifs à l'usage et à la jouissance exclusive d'un bien ne doivent pas, non plus, être confondus avec une convention de bail. Contrairement à la convention de bail, les indivisaires ne sont pas tenus à des prestations actives à l'égard de celui au profit de qui certaines parties du bien sont réservées. Les autres indivisaires ne sont pas tenus, en effet, de délivrer le bien, de le conserver en bon état de réparations de toute espèce et d'en procurer la jouissance. [...]

103. L'article 1016, al. 2 C.c.Q. prévoit que « [c]elui qui a l'usage et la jouissance exclusive du bien est redevable d'une indemnité ». Cette indemnité sert à dédommager les autres indivisaires pour la perte de la possibilité qu'ils ont d'exercer leurs prérogatives sur la partie du bien réservée. Elle n'est donc pas due, en principe, si tous les indivisaires bénéficient de la même prérogative pour des portions semblables du bien. [...]

104. L'article 1016, al. 2 C.c.Q. spécifie, par ailleurs, que le montant dû est une indemnité et non pas un loyer. **Une indemnité dédommage ou compense, alors qu'un loyer contient une idée de profits.**

[Caractères gras ajoutés]

Enfin, l'extrait suivant de l'ouvrage *Précis de droit des biens*<sup>5</sup> contient des commentaires semblables à ceux énoncés précédemment :

---

<sup>4</sup> Lucie Laflamme, *La copropriété par indivision*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2007, p. 28.

<sup>5</sup> Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, p. 536.

~~~~~

**Si elle peut en prendre la forme, l'indemnité ne constitue cependant pas un loyer**, mais un dédommagement pour l'absence de jouissance des autres copropriétaires. En effet, **on ne peut véritablement parler de louage puisque tous les indivisaires demeurent propriétaires du bien**; l'indivisaire qui profite de la jouissance exclusive du bien ne peut en aucun cas être considéré comme un tiers.

[Caractères gras ajoutés]

Par ailleurs, dans le jugement *Girard c. Girard*<sup>6</sup>, le litige opposait deux frères qui étaient les propriétaires d'un immeuble détenu en copropriété indivise. L'un des deux frères, le défendeur, occupait un palier de l'immeuble et un bail a été signé entre les deux frères à cet égard. Le défendeur a cessé de verser le montant du loyer convenu à son frère, le demandeur. Le demandeur a demandé à la Cour supérieure de prononcer une ordonnance de sauvegarde pour contraindre le défendeur à lui verser un montant pour l'occupation par ce dernier d'une partie de l'immeuble. Le défendeur a invoqué un moyen d'irrecevabilité en prétendant que la Régie du logement avait la juridiction exclusive sur la demande en question, puisqu'elle concernait essentiellement un bail de logement.

La Cour supérieure a rejeté le moyen d'irrecevabilité du défendeur puisque le dossier en question « oppos[ait] non pas un locataire à son locataire, malgré qu'un bail soit intervenu entre les parties, mais bien plutôt deux copropriétaires indivis d'un immeuble dont l'un des deux uniquement y demeur[ait] en permanence »<sup>7</sup>. La Cour supérieure a ordonné au défendeur de payer au demandeur une indemnité en vertu de l'article 1016 du CCQ.

### **Commentaires concernant la question 1**

Compte tenu du caractère succinct des faits ayant été portés à notre attention, nous ne sommes pas en mesure de déterminer avec certitude la nature et la portée exacte de l'entente entre le contribuable et son enfant.

Selon la description sommaire de la situation ayant été portée à notre attention, il est possible que l'entente puisse constituer un accord relatif à l'usage et à la jouissance exclusive d'un appartement entre deux indivisaires et que le montant payé par le contribuable à son enfant constitue une indemnité mentionnée à l'article 1016 du CCQ et établie sur la base de la valeur locative de l'appartement.

---

<sup>6</sup> *Girard c. Girard*, 2011 QCCS 1295 (C.S.).

<sup>7</sup> *Id.*, par. 6. Voir également le jugement *Tervil c. François*, [2000] R.D.I. 94 (C.S.).

~~~~~

Si tel est le cas, nous sommes d'avis, à la lumière des commentaires généraux ci-dessus, que le contribuable ne doit pas être considéré comme un locataire et, par conséquent, qu'il n'habite pas dans une unité de logement au sens de la définition de cette expression prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI.

De plus, si tel est le cas, le montant payé par le contribuable ne doit pas être considéré comme un « loyer admissible » au sens de la définition de cette expression prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI.

Par conséquent, le contribuable ne peut pas bénéficier du CMD à l'égard d'une dépense calculée conformément à la règle prévue à l'article 1029.8.61.2.5 de la LI.

Toutefois, il est possible que le contribuable habite dans une « unité d'habitation » au sens de la définition de cette expression prévue au premier alinéa de l'article 1029.8.61.1 de la LI et que, le cas échéant, elle puisse demander le CMD à l'égard de dépenses admissibles si toutes les conditions relatives au CMD sont respectées. Il s'agit essentiellement d'une question de fait.

Compte tenu de notre réponse à l'égard de la question 1, la réponse aux questions 2 et 3 ne s'avère pas nécessaire.

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions relatives à la présente opinion.