



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 15 JUILLET 2020

OBJET : **EXERCICES DE DROITS HYPOTHÉCAIRES – PRISE EN PAIEMENT
D'UN IMMEUBLE – DROIT SUPPLÉTIF
N/RÉF. : 20-051392-001**

La présente est pour faire suite à une demande que vous nous avez transmise afin d'obtenir notre opinion quant à la possibilité d'appliquer le droit supplétif prévu à l'article 1129.33.0.3 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI », dans la situation factuelle soumise.

I- FAITS

M. X acquiert un immeuble¹ à l'aide d'un prêt consenti par une institution financière dont l'entreprise consiste notamment dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles.

Le prêt octroyé par l'institution financière en faveur de M. X est garanti par une hypothèque immobilière portant sur ledit immeuble.

M. X et l'institution financière ne sont pas des personnes liées au sens de l'article 19 de la LI.

M. X n'est plus en mesure de rembourser le prêt consenti par l'institution financière et il se retrouve en situation de défaut vis-à-vis son créancier hypothécaire.

L'institution financière exerce un recours hypothécaire afin de recouvrer sa créance.

¹ Dans l'exemple soumis, l'immeuble visé par le transfert serait une maison mobile. Or, dans le cadre du transfert d'une maison mobile, il y a lieu de s'assurer que cette dernière constitue réellement un immeuble et non un bien meuble au sens des articles 899 à 907 du Code civil du Québec, ci-après « CCQ ».

~~~~~

L'immeuble est par la suite vendu à un tiers.

### QUESTION

Dans la situation soumise, vous désirez savoir si le droit supplétif prévu à l'article 1129.33.0.3 de la LI peut être imposé à l'encontre de l'institution financière dans le cadre de l'exercice de son droit hypothécaire.

### NOTRE INTERPRÉTATION

Les faits, selon les informations et documents que vous nous avez transmis, ne sont pas suffisamment précis pour que nous puissions répondre de façon certaine à votre question. Nous pouvons toutefois vous soumettre les commentaires généraux ci-après. Ces derniers doivent nécessairement être adaptés en fonction des faits propres à chaque cas.

Lorsqu'un débiteur est en défaut et que sa créance est notamment liquide et exigible, le créancier titulaire d'une hypothèque immobilière peut exercer l'un des droits hypothécaires prévus à l'article 2748 du CCQ. Dans un tel cas, un créancier doit d'abord respecter certaines mesures préalables édictées aux articles 2757 à 2772 du CCQ comme la signification et l'inscription d'un préavis ainsi que l'obtention du délaissement du bien.

Les quatre droits hypothécaires prévus au CCQ sont la prise de possession à des fins d'administration (articles 2773 à 2777 du CCQ), la prise en paiement (articles 2778 à 2783 du CCQ), la vente par le créancier (articles 2784 à 2790 du CCQ) et la vente sous contrôle de justice (articles 2791 à 2794 du CCQ).

Dans la situation soumise, nous ne connaissons pas la nature du droit hypothécaire que l'institution financière aurait exercé contre son débiteur. Or, le choix du droit hypothécaire qui sera effectivement exercé par le créancier entraîne des conséquences juridiques différentes au niveau de l'application de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après « LDMI », et du droit supplétif prévu dans la LI<sup>2</sup>. De ce fait, nous émettrons des commentaires généraux à l'égard des quatre droits hypothécaires prévus au CCQ.

---

<sup>2</sup> La nature du droit hypothécaire qu'un créancier souhaite exercer doit obligatoirement être indiquée dans le préavis d'exercice du droit hypothécaire devant être publié au registre foncier selon les articles 2757 et 2758 du CCQ.

~~~~~

A- Exercice des droits hypothécaires de prise de possession à des fins d'administration, de vente par le créancier et de vente sous contrôle de justice

L'exercice des droits hypothécaires de prise de possession de l'immeuble à des fins d'administration, de vente par le créancier et de vente sous contrôle de justice n'entraîne normalement aucun transfert du droit de propriété de l'immeuble du débiteur en faveur de son créancier (institution financière).

Conséquemment, dans une telle situation, aucun droit de mutation ou droit supplétif ne pourrait être appliqué à l'institution financière vu l'absence de transfert au sens de l'article 1 de la LDMI.

Par ailleurs, il y a lieu de préciser qu'une institution financière pourrait toutefois décider, pour diverses raisons, d'acquérir un immeuble hypothéqué en sa faveur lors d'une vente sous contrôle de justice ou d'une vente par le créancier. Dans ces circonstances spécifiques, il y aurait un transfert d'immeuble en faveur de l'institution financière au sens de l'article 1 de la LDMI. L'institution financière, à titre de cessionnaire, pourrait bénéficier d'une exonération du paiement du droit de mutation dans la mesure où toutes les conditions énoncées à l'article 18 de la LDMI sont satisfaites.

L'institution financière serait toutefois tenue au paiement du droit supplétif prévu au premier alinéa de l'article 1129.33.0.3 de la LI si elle est en défaut d'inscrire le transfert de l'immeuble au registre foncier et de présenter un avis de divulgation du transfert de l'immeuble à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble au plus tard le 90^e jour suivant la date du transfert.

Le montant du droit supplétif, calculé au premier alinéa de l'article 1129.33.0.3 de la LI, pourra toutefois être réduit de 150 % à 50 % dans la mesure où le contribuable régularise sa situation auprès de la municipalité au sens du deuxième alinéa de l'article 1129.33.0.3 de la LI.

Pour plus de précisions, un cessionnaire pouvant profiter d'une exonération du paiement du droit de mutation à l'égard du transfert d'un immeuble pourra également bénéficier de la possibilité de réduire le montant du droit supplétif de 150 % à 50 % dans la mesure où il régularise sa situation auprès de la municipalité (en obtenant une preuve de la validation de l'exonération par la municipalité après lui avoir divulgué le transfert ou l'avoir inscrit au registre foncier).

B- Exercice d'un droit hypothécaire de prise en paiement

Le droit hypothécaire de prise en paiement d'un immeuble entraîne, lorsque toutes les conditions liées à l'exercice de ce droit hypothécaire sont satisfaites, un transfert du droit de propriété de l'immeuble en faveur du créancier hypothécaire.

Ainsi, en présence de l'exercice d'un droit hypothécaire de prise en paiement, il y a un transfert d'immeuble en faveur de l'institution financière au sens de l'article 1 de la LDMI. L'institution financière, à titre de cessionnaire, pourrait bénéficier d'une exonération du paiement du droit de mutation dans la mesure où toutes les conditions énoncées à l'article 18 de la LDMI sont satisfaites.

L'institution financière serait toutefois tenue au paiement du droit supplétif prévu au premier alinéa de l'article 1129.33.0.3 de la LI si elle est en défaut d'inscrire le transfert de l'immeuble au registre foncier et de présenter un avis de divulgation du transfert de l'immeuble à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble au plus tard le 90^e jour suivant la date du transfert.

Le montant du droit supplétif, calculé au premier alinéa de l'article 1129.33.0.3 de la LI, pourra toutefois être réduit de 150 % à 50 % dans la mesure où le contribuable régularise sa situation auprès de la municipalité au sens du deuxième alinéa de l'article 1129.33.0.3 de la LI.

Pour plus de précisions, un cessionnaire pouvant profiter d'une exonération du paiement du droit de mutation à l'égard du transfert d'un immeuble pourra également bénéficier de la possibilité de réduire le montant du droit supplétif de 150 % à 50 % dans la mesure où il régularise sa situation auprès de la municipalité (en obtenant une preuve de la validation de l'exonération par la municipalité après lui avoir divulgué le transfert ou l'avoir inscrit au registre foncier).