Document generated on 06/06/2025 9:13 a.m.

Revue du notariat

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2011 EN SOCIÉTÉS DE PERSONNES

Charlaine BOUCHARD

Volume 114, Number 1, March 2012

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2011

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1044768ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1044768ar

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)
2369-6184 (digital)

Explore this journal

Cite this article

BOUCHARD, C. (2012). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2011 EN SOCIÉTÉS DE PERSONNES. *Revue du notariat*, *114*(1), 97–124. https://doi.org/10.7202/1044768ar

Tous droits réservés © Chambre des notaires du Québec, 2012

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2011 EN SOCIÉTÉS DE PERSONNES

Charlaine BOUCHARD*

INTRODUCTION 99

1. La responsabilité pénale des sociétés de personnes : un *no man's land* 99

2. Entre la responsabilité conjointe et solidaire mon cœur balance : l'affaire *Sproule* c. *Pariseau*. 110

3. La détention d'un complexe immobilier par une société en commandite : le statut des commanditaires et le droit de propriété de leurs unités 115

CONCLUSION 123

* Notaire. Professeure, Faculté de droit, Université Laval. Je remercie mon assistante de recherche, madame Kathy Bellefleur, pour la recherche à la base de cette chronique ainsi que pour la révision du texte.

INTRODUCTION

Pour les fins de cette chronique annuelle, ce sont les sociétés de personnes qui auront pour 2011 la place de choix. En effet, alors que la Cour d'appel[1] a confirmé en 2010 le statut juridique des sociétés hors du cadre de la personnalité morale, ce nouveau statut, façonné à l'occasion de la réforme de 1994, n'a jamais été harmonisé avec le droit statutaire. Cette situation, qui perdure maintenant depuis plus de 18 ans, donne lieu à des *absurdités* ainsi qu'à des *iniquités flagrantes* pour les sociétés de personnes.

Nous illustrerons donc, dans une première partie, la problématique qui se présente lorsque vient le temps d'imposer une pénalité à une société (1.). La deuxième partie sera consacrée à distinguer la nature des obligations conjointes de celle des obligations solidaires au sein d'une société (2.). Enfin, la troisième et dernière partie présente un mode inusité de détention d'un immeuble par l'intermédiaire d'une société en commandite (3.).

1. La responsabilité pénale des sociétés de personnes : un *no man's land*

Dollarama S.E.C. (ci-après Dollarama) est une société en commandite dûment immatriculée au registre CIDREQ. La forme juridique de cette société n'est pas contestée par les parties.

Le 16 février 2010, Dollarama plaide coupable d'avoir :

> le ou vers le 4 décembre 2008, en tant qu'employeur dans un établissement situé au 1005, boulevard Laure à Sept-Iles, a contrevenu à l'article 290 du *Règlement sur la santé et la sécurité du travail* [...], du matériel étant empilé à une hauteur telle que la stabilité de la pile en est compromise, commettant ainsi une infraction à l'article 236 de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* (L.R.Q., c. S-21).[2]

---

1. *Ferme CGR enr., s.e.n.c. (Syndic de)*, 2010 QCCA 719 ; *Laval (Ville de)*, c. *Polyclinique médicale Fabreville, s.e.c.*, 2007 QCCA 426.
2. *Commission de la santé et de la sécurité du travail* c. *Dollarama S.E.C.*, 2011 QCCS 5630, par. 1.

La question de droit, en l'espèce, concerne la peine à imposer à la société en commandite. L'appel s'articule autour des deux questions suivantes :

> 1) Les peines prévues à l'article 236 L.S.S.T. concernant les personnes morales, peuvent-elles être attribuables à Dollorama alors qu'elle est une société en commandite ?
>
> 2) De façon plus générale, lorsque la C.S.S.T. intente une poursuite pénale à l'encontre d'une S.E.C. en vertu de l'article 236 de la L.S.S.T., les peines pour les personnes morales qui y sont prévues peuvent-elles leur être associées ?[3]

La C.S.S.T. prétend, en effet, que la peine doit être celle prévue pour une personne morale (1000 $) et demande, par conséquent, l'imposition de l'amende déterminée à l'article 236 L.S.S.T. Quant à Dollarama, elle soutient plutôt que la peine appropriée en l'espèce doit être celle prévue au C.p.c., puisque la L.S.S.T. ne désigne aucune peine pour la société en commandite.

En première instance, la Cour du Québec a imposé à Dollarama la peine prévue à l'article 232 L.S.S.T. après que la société eut plaidé coupable à une accusation d'avoir contrevenu à l'article 290 du *Règlement sur la santé et la sécurité du travail*. Afin de justifier sa position, la juge a conclu qu'elle ne pouvait imposer à Dollarama la peine prévue à l'article 236 L.S.S.T., *puisqu'elle n'est ni une personne physique ni une personne morale.* Étant en présence d'un vide juridique, la Cour du Québec a conclu qu'il fallait imposer la peine prévue au C.p.c.

La juge de la Cour du Québec arrive à la conclusion « qu'avant 1996, une certaine jurisprudence [reconnaissait] la personnalité juridique à la S.E.C. et à la société en nom collectif. Cependant, elle ajoute que la Cour d'appel dans la cause [...] *Allard*, rendue en 1996, met fin à une tendance en indiquant clairement que ces sociétés ne sont pas des personnes morales »[4]. Toutefois, la juge d'instance est d'avis « qu'il n'est pas approprié de référer à l'objectif visé par la L.S.S.T. ni aux dispositions concernant l'interprétation des lois puisque la *disposition pénale* prévue dans la L.S.S.T. *est claire et sans ambiguïté* »[5].

---

3. *Ibid.*, par. 10.
4. *Ibid.*, par. 12.
5. *Ibid.*, par. 15. Nos italiques.

En appel devant la Cour supérieure, c'est la dimension *interprétation* qui soutient l'argumentaire de la Cour. Il faut donc, pour paraphraser le Tribunal, « se pencher d'abord sur le libellé de la disposition législatives en vigueur au moment de l'infraction et déterminer si cette disposition souffre d'ambiguïté »[6]. La Cour effectue, par la suite, un rappel des principales règles d'interprétation applicables en l'espèce :

> La Cour suprême dans *R.* c. *McCraw*, [1991] 3 R.C.S. 72, 80 mentionne que :
>
> > [...] Il est bien établi qu'il faut donner aux termes contenus dans une loi leur sens ordinaire. Les autres principes d'interprétation législative n'entrent en jeu que lorsque les termes à définir sont ambigus.
>
> Dans *R.* c. *McIntosh*, [1995] 1 R.C.S. 686, 704.
>
> À mon avis, on ne saurait accepter l'argument du ministère public qui assimile l'absurdité à l'ambiguïté. Voici la proposition que j'adopterais : lorsqu'une législature adopte un texte législatif qui emploie des termes clairs, non équivoques et susceptibles d'avoir un seul sens, ce texte doit être appliqué même s'il donne lieu à des résultats rigides ou absurdes ou même contraires à la logique [...]. Le fait qu'une disposition aboutit à des résultats absurdes n'est pas, à mon avis, suffisant pour affirmer qu'elle est ambiguë et procéder ensuite à une analyse d'interprétation globale.
>
> [...]
>
> En conséquence, ce n'est que lorsqu'un texte législatif est ambigu, et peut donc raisonnablement donner lieu à deux interprétation, que les résultats absurdes susceptibles de découler de l'une de ces interprétations justifieront de la rejeter et de préférer l'autre. L'absurdité est un facteur dont il faut tenir compte dans l'interprétation de dispositions législatives ambiguës ; cependant, il *n'existe* pas de méthode distincte d'analyse fondée sur l'absurdité.
>
> Également, les auteurs Coté-Harper, Rainville et Turgeon dans l'ouvrage *Traité de Droit pénal canadien* précisent que les juges procèdent à l'interprétation d'une disposition législative *qu'après avoir conclu à l'ambiguïté de la disposition. Lorsque le libellé d'une disposition donne lieu à deux interprétations, il faut alors procéder à l'exercice d'interprétation.*[7]

6. *Ibid.*, par. 27.
7. *Ibid.*, par. 30, 31 et 32. Nos italiques.

Après s'être prêté à l'exercice, le Tribunal examine le texte de l'article 236 L.S.S.T. afin de déterminer s'il existe une ambiguïté :

> Quiconque contrevient à la présente loi ou aux règlements ou refuse de se conformer à une décision ou à un ordre rendu en vertu de la présente loi ou des règlements ou induit une personne à ne pas s'y conformer, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 200 $ et d'au plus 500 $ s'il s'agit d'une personne physique, et d'une amende d'au moins 500 $ et d'au plus 1000 $ s'il s'agit d'une personne morale.
>
> Récidive.
>
> En cas de récidive, les amendes prévues par le premier alinéa sont portées à un minimum de 500 $ et un maximum de 1000 $ s'il s'agit d'une personne physique, et à un minimum de 1000 $ et un maximum de 2000 $ s'il s'agit d'une personne morale.

À la lecture de la disposition, la Cour est d'avis que « [l]'article 236 L.S.S.T. cible à titre de contrevenant : « quiconque » et pénalise distinctement et spécifiquement les personnes morales et les personnes physiques »[8]. Concernant l'emploi du vocable « quelconque », la Cour s'exprime ainsi :

> L'article 236 L.S.S.T. cible à titre de contrevenant : « quiconque » et pénalise distinctement et spécifiquement les personnes morales et les personnes physiques.
>
> Précisons d'abord que de nombreux textes de loi utilisent le terme « quiconque ». [...] La présence du terme « quiconque » ne crée pas, en soi, une ambivalence dans les dispositions législatives. Il s'agit de l'usage d'un terme commun.
>
> Dans la L.S.S.T., l'utilisation du vocable « quiconque » se rattache davantage à l'élargissement du concept de la « personne ». Dans son sens ordinaire, il inclut « toute personne » qu'elle soit une personne physique, une personne morale, une société en commandite ou en nom collectif. La loi vise un grand éventail de personnes. Il n'existe aucune limitation ou forme de restriction qui se rattache au statut juridique accordé à « quiconque ».
>
> Cette extension du concept de personne ne crée pas, en soi, une ambiguïté. Il s'agit d'un concept qui exprime l'intention du législateur d'englober toute personne et de ne permettre aucune exception.

8. *Ibid.*, par. 34.

> Pour cette raison, entre autres, la S.E.C. doit se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires prévues dans la L.S.S.T.[9]

Si la société en commandite est assujettie aux dispositions légales et réglementaires prévues dans la L.S.S.T., *quid* cependant de la pénalité à imposer ? La sanction pénale est ainsi restreinte à la personne physique et à la personne morale, lesquelles sont soumises à des *quantums* différents. La société en commandite ne constitue pourtant pas une personne morale selon la jurisprudence majoritaire de la Cour d'appel[10]. Par conséquent, le statut juridique de Dollarama « fait en sorte qu'elle échappe à l'application de la sanction pénale en vertu de la L.S.S.T. »[11]. Il ne s'agit donc pas, en l'espèce, d'une ambiguïté de la Loi, mais plutôt d'un vide juridique. Dans un tel cas, c'est le C.p.c. qui prévoit expressément la pénalité à imposer. Et la Cour supérieure de reprendre en guise de conclusion les sages paroles de la Cour d'appel dans *Polyclinique Fabreville* :

> Malgré toute la sympathie que peut engendrer la situation [...], il ne relève pas des tribunaux de légiférer. Si le législateur considère que les exonérations [...] devraient être élargies, il lui appartient d'agir.[12]

COMMENTAIRE

Le problème soulevé par cette décision n'est pas propre à la L.S.S.T., il s'agit d'une question généralisée à l'ensemble du droit statutaire provincial. En effet, depuis 1994, la nouvelle nature juridique des sociétés de personnes, lesquelles ne constituent ni des personnes physiques ni des personnes morales, n'a pas été harmonisée avec le droit statutaire provincial. Il est, par ailleurs, cocasse de souligner que le législateur fédéral a effectué cet exercice d'harmonisation dans le cadre de ses travaux sur le bijuridisme. Ainsi, par exemple, les sociétés de personnes sont assimilées à des « personnes » pour les fins d'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

Ainsi, depuis la réforme du C.c.Q., agir en droit pour un groupement ne passe plus obligatoirement par la détention de la person-

9. *Ibid.*, par. 34-38.
10. *Ferme CGR enr., s.e.n.c. (Syndic de)*, 2010 QCCA 719 ; *Laval (Ville de)*, c. *Polyclinique médicale Fabreville, s.e.c.*, 2007 QCCA 426, par. 24.
11. *Commission de la santé et de la sécurité du travail* c. *Dollarama S.E.C.*, préc., note 2, par. 46.
12. *Laval (Ville de)*, c. *Polyclinique médicale Fabreville, s.e.c.*, préc., note 10, par. 29.

nalité juridique ; il existe donc des entités, dépourvues de personnalité juridique, qui constituent pourtant des acteurs de premier plan sur la scène juridique. Les sociétés en nom collectif et en commandite bénéficient ainsi d'une *individualité juridique*[13] fort importante, c'est-à-dire des principaux attributs juridiques nécessaires à l'exercice de ses activités, sans pour autant constituer une personne juridique.

Plusieurs exemples peuvent être puisés dans le droit statutaire ; nous en donnerons ici deux afin d'illustrer le modèle principalement adopté par les différentes lois provinciales. L'exercice permettra de démontrer *l'iniquité dont sont victimes les sociétés de personnes*, lesquelles se voient privées de droits importants, qu'il s'agisse, par exemple, des différentes exonérations de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*[14] dont les sociétés ne peuvent se prévaloir, ou encore de la procédure simplifiée devant la Régie du logement[15], dont ne pourraient bénéficier les sociétés.

– **La *Loi sur la Régie du logement***

Le chapitre IV de la *Loi sur la Régie du logement*[16] est consacré aux règles de procédure devant la Régie. La section I concerne les *règles de preuve et de procédure*. La lecture des premières dispositions de cette section permet de constater que la Régie du logement, un tribunal administratif, possède ses propres règles de procédure, lesquelles apparaissent plus souples et moins contraignantes que celles que l'on retrouve au C.p.c.[17].

---

13. *Individualité juridique* : ce qui caractérise les sociétés de personnes en termes de droits et d'obligations ; à opposer à la *personnalité juridique*, qui constitue l'« aptitude à être titulaire de droits et assujettis à des obligations, qui appartiennent à toutes les personnes physiques, et dans des conditions différentes aux personnes morales » : Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, 4e éd., Paris, PUF/Quadrige, 2003.
14. *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, L.R.Q., c. D-15.1.
15. *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R.-8.1, art. 56 et s.
16. L.R.Q., c. R-8.1, art. 56 et s.
17. Art. 61 C.p.c. : Nul n'est tenu de se faire représenter par procureur devant les tribunaux, hormis :
    a) les personnes morales ;
    b) le curateur public ;
    c) les syndics, gardiens, liquidateurs, séquestres et autres représentants d'intérêts collectifs, lorsqu'ils agissent en cette qualité ;
    d) les agents de recouvrement et les acheteurs de comptes, relativement aux créances qu'ils sont chargés de recouvrer ou dont ils se sont portés acquéreurs ;

(à suivre...)

Par exemple, aux articles 56 et suivants, la Loi propose une procédure plus simple et mieux adaptée aux besoins de ses utilisateurs, *lesquels ne sont pas des juristes*. En effet, dans le cas de la *personne physique*, la Loi prévoit qu'elle peut être représentée par un conjoint, un parent, un allié ou encore un ami ; quant à la *personne morale*, il peut s'agir d'un administrateur, d'un dirigeant, d'un employé à son seul service ou d'un avocat. Dans ce dernier cas, il est possible de constater que le recours à un procureur n'intervient qu'en dernier lieu, après avoir épuisé les autres options.

Dans le même sens, la Loi prévoit à l'article 59 que « [l]a Régie peut, pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave ». Un autre exemple, l'article 63 propose des règles plus souples et plus flexibles pour le déroulement de l'enquête et de l'audition : « Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins. Le régisseur apporte à chacun un recours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction ». Enfin, l'article 63.1 de la *Loi sur la Régie du logement* reprend, en son sein, le *principe de proportionnalité* introduit, tout d'abord, à l'article 4.1 C.p.c. :

> **63.1.** Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige ; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.

Le tribunal administratif veille donc au bon déroulement de l'instance et intervient pour en assurer la saine gestion.

Pour toutes les raisons que nous venons d'évoquer, il est possible de conclure que la *Loi sur la Régie du logement* possède son

---

(...suite)

e) les sociétés en nom collectif ou en commandite et les associations au sens du Code civil, à moins que tous les associés ou membres n'agissent eux-mêmes ou ne mandatent l'un d'eux ;

f) les personnes qui agissent pour le compte d'autrui en vertu de l'article 59.

Néanmoins, la réclamation d'une personne morale, d'une société en nom collectif ou en commandite ou d'une association au sens du Code civil, pour participer à une distribution de deniers provenant de la vente des biens d'un débiteur, de la saisie de ses traitements, salaires ou gages, ou du dépôt volontaire qui en est fait, peut être faite par tout fondé de pouvoir par procuration générale ou spéciale.

propre système de preuve et de procédure, complètement autonome de la procédure applicable à toutes les demande en justice (Titre III, Chapitre I, *De l'action, des parties et des procureurs* dans le C.p.c.). Le recours à l'article 61 C.p.c. s'avère donc complètement exclu en l'espèce et c'est l'article 72 de la *Loi sur la Régie du logement* qui traite explicitement de cette question :

> **72.** Une *personne physique* peut être représentée par son conjoint ou par un avocat.
>
> Si une telle personne ne peut se représenter elle-même pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par un régisseur, elle peut aussi être représentée par un parent ou un allié ou, à défaut de parent ou d'allié sur le territoire de la municipalité locale, par un ami.
>
> Une *personne morale* peut être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service, ou par un avocat.[18]

Comme la représentation des sociétés en nom collectif et en commandite n'est pas prévue par la disposition, nous sommes donc, en l'espèce, face à la même problématique que dans l'affaire *Dollarama.*

Par conséquent, si les sociétés de personnes ne sont pas visées spécialement à l'article 72 au même titre que les personnes physiques et les personnes morales, ce n'est pas parce que l'intention du législateur était de les assujettir au régime général du C.p.c. (art. 61), ce qui serait tout à fait inéquitable. Le législateur a mis en place une procédure simplifiée dans la *Loi sur la Régie du logement* et les sociétés de personnes devraient y être assujetties.

Si la *personne physique* peut être représentée par un parent ou un ami et la *personne morale* par un administrateur, un dirigeant et même un employé, pour quelle raison une société de personnes devrait-elle respecter les règles applicables à toutes les demandes en justice (art. 61 C.p.c.), ce qui serait tout à fait inéquitable ? Nous ne pouvons nous convaincre que l'intention du législateur était de créer une discrimination entre les parties (personnes ou sociétés) au chapitre de la représentation.

18. Nos italiques.

– **La *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières***

Pour la Cour d'appel, dans *Laval (Ville de)* c. *Polyclinique Fabreville s.e.c.*[19] la société en commandite ne peut bénéficier de l'exonération prévue au paragraphe 19a) pour les deux raisons suivantes :

> Dans un premier temps, il est inexact de dire que la Loi ne parle que de personne physique et de personne morale.
>
> L'article 1 de la Loi définit ainsi le mot « personne » :
>
> > « personne » : une personne ainsi qu'une fiducie, une société, une association, un syndicat et tout autre groupement de quelque nature que ce soit ;
> >
> > Le mot « personne », dans la définition même, n'étant pas déterminé, il s'ensuit qu'il comprend, à la fois, les personnes physiques ou morales.
>
> En somme, il faut lire comme suit la définition du mot « personne » :
>
> > personne : personne (physique ou morale) ainsi qu'une fiducie, une société, une association, un syndicat ou tout autre groupement de quelque nature que ce soit ;
>
> La Loi vise donc :
>
> – les personnes physiques ;
>
> – les personnes morales ;
>
> – les fiducies ;
>
> – les sociétés ;
>
> – les associations ;
>
> – les syndicats ; et
>
> – tous autres groupements de quelque nature que ce soit.[20]

Par conséquent, pour la Cour d'appel, une telle énumération « se veut exhaustive » et « [i]l ne peut en être déduit un vide juridique, d'autant plus que dans certains articles de la Loi, qui accordent des exonérations, le législateur ne s'est pas limité à l'emploi des mots

19. Préc., note 10.
20. *Ibid.*, n°s 16-20. Nos italiques.

« personnes physiques » et « personnes morales ». Ainsi en est-il aux articles 18, 20e) et 20h) de la Loi »[21].

Enfin, comme dernier argument soumis à l'appréciation de la Cour d'appel, les intimées ont insisté sur le fait que l'économie générale de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* est d'exonérer le paiement du droit « lorsqu'il n'y a pas de changement significatif de patrimoine »[22]. Pour répondre à cette question, la Cour d'appel s'appuie sur un extrait d'une décision rendue par le juge Delisle, dans l'affaire *Doucet* c. *St-Jean-sur-Richelieu (Municipalité)*, souvent invoqué au soutien d'une interprétation plus libérale de la Loi :

> Le but de la Loi est de permettre à une municipalité de percevoir un impôt sur le transfert du droit de propriété d'un immeuble situé dans son territoire. La Loi accorde une exonération de cette taxe lorsque, entre autres, le transfert ne s'effectue pas à distance, c'est-à-dire lorsque le droit de propriété est transféré entre deux personnes liées. Cette exonération s'explique par le fait que la transaction ne représente pas alors un changement significatif de patrimoine.[23]

La Cour insiste sur le fait que « la seule portée [de ce] passage [...] est de souligner que les exceptions énumérées à l'article 19 de la Loi *sont des cas où il n'y a pas un changement significatif de patrimoine*. Les propos du juge ne doivent pas être interprétés de façon à créer une règle d'intervention chaque fois qu'un cas non prévu par cet article en est un où il n'y a pas un changement significatif de patrimoine »[24].

De plus, la Cour souligne :

> [u]ne société en commandite, comme toute autre société, a un patrimoine propre qui, tant qu'il est suffisant, est distinct de celui des personnes dont elle est constituée ; elle jouit alors d'une entité propre, sans pour autant être une **personne morale** au sens de la Loi.[25]

Enfin, la Cour d'appel conclut que, « [m]algré toute la sympathie que peut engendrer la situation des intimées, il ne relève pas des intimées de légiférer. Si le législateur considère que les exonéra-

21. *Ibid.*, nº 21.
22. *Ibid.*, nº 12.
23. *Doucet* c. *St-Jean-sur-Richelieu (Municipalité)*, [1998] R.D.I. 533, citée par la Cour, *ibid.*, nº 26.
24. *Ibid.*, nº 28. Nos italiques.
25. *Ibid.* Nos italiques.

tions énumérées à l'article 19 de la Loi devraient être élargies, il lui appartient d'agir »[26].

Si la société n'a pas la nature d'une personne morale, peut-on malgré tout lui accorder l'une des exonérations prévues à l'article 19 de la Loi, puisque les individus qui forment la société possèdent au moins 90 % du patrimoine, tel que requis par la Loi ? Voilà la nébuleuse ! En d'autres termes, comme l'a si bien exprimé le juge Desmarais dans *9137-1096 Québec inc.* c. *Montréal (Ville de)*[27], la question fondamentale, celle qui constitue la frontière entre l'interprétation stricte et l'interprétation large se pose ainsi :

> Est-ce que l'exonération que l'on retrouve à l'article 19d) de la Loi s'applique à toutes les structures juridiques et non simplement à la société par actions, dans la mesure où il s'agit d'un transfert d'un seul patrimoine entre les mêmes personnes pour au moins 90 % de la valeur ?

Nous sommes aussi dubitative face aux décisions qui, en s'appuyant sur l'esprit de la Loi, ont exonéré d'un double paiement le transfert d'un patrimoine entre les mêmes individus. Pour reprendre une fois encore les propos du juge Desmarais, « accepter un tel principe est peut être suivre l'intention du législateur mais occulter ce qu'il a promulgué »[28]. En effet, face à l'article 2188 C.c.Q. qui est, à notre avis, dépourvu d'ambiguïté, comment accepter, en s'appuyant sur l'objectif poursuivi par la Loi – l'équité – cette interprétation qui attribue à une société en nom collectif – qui n'est pas une personne morale – un traitement spécifiquement déterminé pour la personne morale ? En 1993, dans le cadre d'un Congrès de l'APFF, le ministère des Finances du Québec répondait à cette question en ces termes : « l'absence de dispositions d'exonérations impliquant les transferts d'immeubles à une société se justifie principalement par les difficultés qui existent pour bien cerner la notion de contrôle relativement à cette entité ». Voilà pourquoi, pour toutes les raisons qui viennent d'être évoquées, nous opinons dans le même sens que la Cour d'appel quant à l'impossibilité d'appliquer aux sociétés de personnes une exonération conçue pour les personnes morales (sociétés par actions). Toutefois, il faut garder à l'esprit que la *Loi sur les mutations* est une loi fiscale dont l'objectif est d'offrir une source de revenus additionnelle aux municipalités. Par conséquent,

26. *Ibid.*, nº 29.
27. *9137-1096 Québec inc.* c. *Montréal (Ville de)*, 2006 QCCQ 5136.
28. *Ibid.*, nº 29.

la décision de prélever ou non cette taxe appartient aux municipalités qui bénéficient d'une complète autonomie en la matière.

2. Entre la responsabilité conjointe et solidaire mon cœur balance : l'affaire *Sproule* c. *Pariseau*[29]

Me Pariseau est un avocat fiscaliste. Le 1er janvier 1996, il obtient le titre d'associé au sein de la *Société Marler, Sproule, Castonguay* en contrepartie d'un apport de 115 000 $.

Désirant, entre autres, établir une nouvelle méthode de calcul de la valeur de la part d'un associé qui se retire, les associés, à l'exception de Me Ness, conviennent d'apporter des changements au contrat de société le 20 octobre 1998. Les associés en profitent aussi pour confirmer leur désir de développer (possiblement par une fusion) la branche du droit commercial, dirigée par Me Castonguay. Pour ce faire, ils sont d'avis qu'une meilleure image s'impose. La Société quitte alors son bureau de la Place Ville-Marie en mai 1999 – sous-louant le bail à un prix moindre – pour s'établir à la *Tour Scotia*. La *Scotia* exige un cautionnement personnel des associés pour la signature du bail qui a lieu en avril 1999. C'est ainsi que les 5 sociétaires, après s'être consultés pour s'assurer qu'ils avaient tous l'intention de rester au sein du cabinet (vu l'importance de l'engagement financier), cautionnent personnellement pour un montant de 70 000 $ chacun.

À l'été 2009, Me Pariseau est déçu du développement du secteur de droit commercial. D'autres cabinets le convoitent ; un avocat de Lavery lui offre même la possibilité de fusionner avec la *Société Marler*. Me Pariseau en discute avec Me Pollack qui exprime son désaccord. En août 1999, il rencontre Mes Sproule et Pollack pour discuter de la régression du groupe de droit commercial. De plus, à l'assemblée annuelle de la *Société Marler* (septembre 1999), les propos ne rassurent pas Me Pariseau quant au futur de ce secteur. C'est donc le 15 novembre qu'il envoie sa lettre de retrait à Me Sproule ; il part alors pour Lavery de Billy. Ils fixent la date de retrait au 30 novembre 1999.

Le 27 janvier 2000, Me Sproule signifie aux créanciers le retrait de Me Pariseau afin de mettre un terme à toutes les sûretés person-

29. *Sproule* c. *Pariseau*, 2011 QCCA 122.

nelles consenties par Me Pariseau en leur faveur. La Banque Scotia refuse.

En février 2000, Me Sproule fait un chèque de 4 166,65 $ à Me Pariseau pour les mois écoulés depuis son retrait et lui explique qu'il sera plus difficile de déterminer la valeur de son apport (pour le lui repayer étant donné qu'il a quitté la *Société*) puisque les états financiers de l'année 1999 ne sont pas prêts. Selon les dires du comptable interne de la *Société*, la valeur de la part est estimée à 159 650 $ au 30 novembre. Me Sproule continuera à payer Me Pariseau jusqu'à concurrence de 9 809,58 $. Toutefois, la *Société Marler* a des difficultés financières. Elle cesse ses activités et elle est liquidée en décembre 2001. Au début de l'année 2002, la *Société* quitte les locaux de la *Tour Scotia* et n'effectue aucun paiement. La *Scotia* intente alors donc des procédures contre la *Compagnie de gestion Sproule, Castonguay, Pollack Inc.* et les cautions. Un jugement de la Cour supérieure (17 décembre 2003) lui donne raison et condamne chaque caution à payer 64 619 $. Me Castonguay ne paie pas sa part puisqu'il a fait cession de ses biens, mais les autres associés s'entendent avec la *Scotia* et paie 60 000 $ contre une quittance complète.

C'est en novembre 2002 que les défendeurs intentent leur action contre Me Pariseau. Ce dernier évalue sa part à 159 643 $. Il réclame donc le solde de 149 833,42 $ (159 643 $ *moins* les paiements qui lui ont déjà été versés 9809,58 $). De plus, il réclame le remboursement des 60 000 $ qu'il a versés à la *Scotia* à titre de caution.

Les trois défendeurs prétendent qu'ils ne peuvent être tenus personnellement responsables du paiement des montants réclamés en demande (le paiement en tant que caution et le remboursement de la part de Me Pariseau). Quant à Me Castonguay, il a fait cession de ses biens. Il ne peut donc pas être tenu. Aussi, la *Société* allègue que la part dans le capital de Me Pariseau est inférieure à 9809,58 $. Enfin, la *Société* fait une demande reconventionnelle dans laquelle elle réclame des dommages-intérêts, notamment le remboursement des 60 000 $ que chacun des associés a versés à *Scotia*, au motif que Me Pariseau aurait eu une conduite déloyale en quittant la *Société* à un moment inopportun.

La question est de savoir si les défendeurs sont, d'une part, personnellement responsables du remboursement de ce montant et, d'autre part, quelle est l'étendue de leur obligation.

L'article 2227 C.c.Q. prévoit qu'un associé qui quitte la société « a le *droit d'obtenir la valeur de sa part au moment où il cesse d'être associé et les autres associés sont tenus au paiement, dès que le montant en est établi, avec intérêts à compter du jour où l'associé cesse d'être membre.* » Cette disposition n'est pas d'ordre public. Conséquemment, les parties peuvent convenir d'y déroger, ce qui est le cas en l'espèce.

L'article 11.2 du contrat de société liant les parties est clair ; c'est à la *Société* que revient l'obligation de payer la part de l'associé qui se retire. De plus, l'existence d'autres dispositions dans le contrat prévoyant explicitement les situations dans lesquelles la responsabilité personnelle des associés est engagée vient appuyer le fait qu'il s'agit de la responsabilité de la *Société* et non celle des associés. Aussi, l'article 5.5 du contrat de société prévoit la responsabilité conjointe des associés quant aux dettes et engagements de la *Société*. Le Tribunal s'interroge donc à savoir si l'intention des parties consistait à ce que les dettes et engagements de la Société couvrent aussi l'obligation énoncée à l'article 11.2, soit le paiement de la valeur de la part de l'associé qui se retire. Sur cette question, la juge analyse les faits antérieurs. En 1994, soit avant la signature du nouveau contrat de société, un autre associé se retira. Une entente laissant prétendre à la responsabilité des associés au même titre que la *Société* du paiement de la valeur de la part de l'associé qui se retire, était alors en vigueur. Le Tribunal conclut en statuant que, bien qu'il revient à la *Société* de payer la part à l'associé qui se retire, ce montant fait partie des « dettes et engagements » prévus à l'article 5.5 et les associés n'ont pas eu l'intention d'exclure leur responsabilité dans le nouveau contrat conclu en 1998.

L'article 2221 C.c.Q. s'inscrit sous le titre *Des rapports de la société et des associés envers les tiers*. Cet article prévoit qu'à l'égard des tiers, les associés sont tenus solidairement des obligations de la société si elles ont été « contractées pour le service ou l'exploitation d'une entreprise de la société. » Pour sa part, l'article 2227 C.c.Q. ne mentionne pas le type de responsabilité. Conséquemment, le Tribunal en vient à la conclusion que le législateur parlait de responsabilité conjointe puisque celle-ci est la règle primaire en vertu de l'article 1525 C.c.Q.

De plus, si la société ne paie pas à l'associé sa part, le Tribunal ne conçoit pas que l'obligation des associés de verser à l'associé partant la valeur de sa part constitue une « obligation contractée pour le service ou l'exploitation d'une entreprise » (art. 1525, al. 1 C.c.Q.). En effet, le paiement de la part est une obligation contractée dans le cadre d'un contrat de société. Celui-ci se situe en amont de l'exploitation de l'entreprise (il vise la formation et le fonctionnement à l'interne). Cette obligation tombe donc sous le régime présumé de l'article 1525, al. 2 C.c.Q.

La juge de la Cour supérieure a-t-elle erré en retenant la responsabilité conjointe des associés, plutôt que solidaire, pour les dettes de la *Société* ? Les intimés sont d'avis que la juge de première instance aurait dû tenir solidairement responsables les associés des dettes de la *Société* puisqu'en vertu des articles 5.5 et 5.6 du contrat de société, la responsabilité est solidaire si la loi ne prévoit rien. De plus, le principe de la responsabilité solidaire prévue à l'article 1525, al. 2 C.c.Q. s'applique puisque l'apport de Me Pariseau est une « obligation contractée pour le service ou l'exploitation d'une entreprise ».

La Cour d'appel confirme donc la décision de première instance selon laquelle la solidarité ne se présume pas puisque l'obligation des associés découle du contrat de société et non pas des activités de l'exploitation d'une entreprise. Ce qui relève du contrat de société est en amont de l'exploitation de l'entreprise. Le paiement de la part sociale constitue une obligation contractée dans le cadre du contrat de société, qui n'a absolument rien à voir avec l'exploitation de l'entreprise de la société. Il y a donc rejet de l'appel incident sur cette question.

COMMENTAIRE

L'article 2227 C.c.Q. reconnaît le droit de tout associé, qui cesse d'être membre de la société, d'obtenir la valeur de sa part au moment où il démissionne ; il impose ainsi aux autres associés l'obligation de payer ce montant, dès qu'il est établi, avec intérêt à compter du départ de l'associé. Cette règle ne s'applique évidemment pas aux cas où l'associé quitte la société en vertu d'une cession ou encore d'une saisie de sa part, puisque ces hypothèses demeurent régies, soit par la convention intervenue entre l'associé-cédant et son cessionnaire, soit encore par les règles établies entre l'associé et le créancier-saisissant.

Il est heureux que le législateur ait introduit en 1994 un tel mécanisme. Dans toutes les sociétés ne pouvant compter sur le support d'un écrit ou dont le contrat est silencieux sur ce point, les associés pourront se prévaloir de ce droit et éviter bien des litiges.

L'article 2227 C.c.Q. prévoit, de plus, comment sera déterminée la valeur de la part sociale. En l'absence de stipulation dans le contrat de société ou encore d'entente entre les associés, ces derniers pourront recourir aux services d'un expert qu'ils désigneront ou, à défaut, par le tribunal. Dans ces cas, le Code reconnaît la discrétion de l'expert ou du tribunal de différer l'évaluation d'éléments éventuels qui pourraient être compris dans l'actif ou le passif social.

L'article 2221 C.c.Q. articule le partage de responsabilité entre la société et les associés de la façon suivante :

> À l'égard des tiers, les associés sont tenus conjointement des obligations de la société ; mais ils en sont tenus solidairement si les obligations ont été contractées pour le service ou l'exploitation d'une entreprise de la société.
>
> Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement contre un associé qu'après avoir, au préalable, discuté les biens de la société ; même alors, les biens de l'associé ne sont affectés au paiement des créanciers de la société qu'après paiement de ses propres créanciers.

La responsabilité des associés face au passif de la société est conjointe, lorsque les obligations n'ont pas été contractées pour le service ou l'exploitation d'une entreprise. Chaque associé n'est alors responsable qu'en proportion de sa part dans la société. Plusieurs s'interrogeaient sur la forme de la responsabilité conjointe dans l'hypothèse où l'entreprise est exploitée par une société. La Cour d'appel est très claire en confirmant la décision de la Cour supérieure. Ce qui relève du contrat de société est en amont de l'exploitation de l'entreprise. Le paiement de la part sociale constitue une obligation contractée dans le cadre du contrat de société, qui n'a absolument rien à voir avec l'exploitation de l'entreprise de la société.

Ainsi, l'obligation sera plus lourde lorsqu'elle aura été contractée pour le service ou l'exploitation d'une entreprise de la société. Les associés seront, dans ce cas, solidairement responsables. La solidarité est parfaite, ce qui signifie que chaque associé est redevable au créancier de la totalité de la dette ; le bénéfice de divi-

sion ne peut donc être opposé par l'associé. Le paiement effectué par l'un des associés éteindra la dette et les libérera tous. Comme la solidarité est stipulée en faveur du créancier, il pourra y renoncer à l'égard de tous les débiteurs ou de l'un d'eux seulement.

3. La détention d'un complexe immobilier par une société en commandite : le statut des commanditaires et le droit de propriété de leurs unités

Dans les trois décisions qui suivent, la société en commandite est utilisée comme une solution de rechange à la copropriété divise.

– ***Société en commandite Complexe d'habitation 67 c. Montréal (Ville de)***[30]

Dans la première affaire, la Société en commandite conteste l'évaluation foncière de son complexe immobilier au motif que la valeur inscrite au rôle ne correspond pas à la valeur réelle de l'unité d'évaluation. La question est donc de qualifier ce mode de détention, cette unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*[31]. Au titre de ses caractéristiques, l'unité d'évaluation appartient à un seul propriétaire, la Société en commandite, les commanditaires détiennent dans la société un certain nombre de parts correspondant au nombre de modules qui composent leur appartement. Ils n'ont aucun droit réel dans l'immeuble ; ils n'ont qu'un droit personnel à l'occupation exclusive d'un appartement.

La *Société en commandite Complexe d'habitation 67* est donc propriétaire d'un complexe résidentiel connu sous le nom d'Habitat 67. Le complexe fut construit dans le cadre de l'exposition universelle de 1967 dont l'habitat constituait l'un des thèmes principaux. Le projet, développé par l'architecte Moshe Safdie, fut choisi en raison de l'originalité de la construction et des nouvelles techniques de préfabrication utilisées. À la fin de l'exposition, le complexe fut confié à la *Société canadienne d'hypothèque et de logement* (SCHL) qui l'exploita comme une conciergerie traditionnelle. En 1986, la SCHL vend le complexe à un notaire, lequel le revend quelques jours plus tard à la *Société en commandite Complexe d'habitation 67*.

30. *Société en commandite Complexe d'habitation 67* c. *Montréal (Ville de)*, 2010 QCTAQ 03492, inf. en partie par 2011 QCCQ 11010.
31. *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1.

La Société en commandite est composée d'un commandité, *Complexe de la Cité du Havre inc.*, et de commanditaires, les souscripteurs de parts de la Société. À cet effet, la Société en commandite a émis 354 parts, correspondant au nombre de modules que comporte le complexe. Selon le contrat de société, chaque certificat de part sociale est lié à un appartement. Les premiers commanditaires furent ainsi les locataires des baux conclus avec la SCHL et cédés, par la suite, à la Société. Les commanditaires ont souscrit à un nombre de parts égal au nombre de modules que comporte leur appartement. Dans les nouveaux baux liant l'appartement d'un commanditaire à son certificat de part sociale, le loyer est calculé sur la base du nombre de modules qui composent un appartement ; l'objectif est que chaque commanditaire contribue à tous les frais découlant de l'exploitation de la société proportionnellement au nombre de parts qu'il détient par rapport aux 354 parts émises.

Le 1er juillet 2005, la date de référence pertinente aux fins de l'évaluation foncière, les 354 parts émises correspondent à 147 appartements, dont 143 sont liés à des certificats de parts de commanditaires ; les quatre autres appartements sont loués par la Société à des locataires qui n'ont pas souscrit de parts et dont les baux sont régis par le C.c.Q. et la *Loi sur la Régie du logement*[32].

Le complexe est porté au rôle d'évaluation quadriennale 2007-2010 de la Ville de Montréal *en une seule unité d'évaluation* inscrite au nom de la Société en commandite. En avril 2007, le commandité dépose une demande de révision administrative auprès de la Ville parce que « la valeur inscrite au rôle ne correspond pas à la valeur réelle de l'unité d'évaluation à la date de référence ». Presque un an plus tard, le 30 janvier 2008, l'évaluateur municipal est d'avis qu'il n'y a aucune modification à proposer à la suite de la révision effectuée, d'où le recours devant le Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.) pour contester la réponse de l'évaluateur municipal.

La partie requérante reproche à l'expert de la Ville d'avoir assimilé chacun des 147 logements de l'unité d'évaluation à un condominium ou copropriété divise et d'évaluer chacun de ces logements comme un immeuble distinct. La Société requérante est en effet d'avis que, même s'ils sont détenteurs de parts dans la Société qui détient l'immeuble, les commanditaires sont propriétaires de leurs parts, mais locataires de leurs logements.

32. *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1.

Quant à la Ville, d'un point de vue juridique, le procureur plaide qu'Habitat 67 est *un immeuble atypique* regroupant des unités résidentielles à usage privatif par l'achat de parts intimement liées à un bail en propriété. D'un point de vue fiscal, Habitat 67 est aussi un immeuble atypique regroupant des unités d'exploitation bénéficiant du traitement réservé aux résidences principales : « l'Agence du revenu du Canada reconnaît la détention des parts d'une société en commandite liées à un bail au même titre qu'une résidence principale »[33]. Par conséquent, le statut juridique particulier d'Habitat 67 ne laisse pas le choix, selon le T.A.Q., il conduit obligatoirement à l'inscription au rôle d'*une seule unité d'évaluation :* « en l'absence d'une déclaration de copropriété, il aurait été illégal de scinder le tout en 147 unités d'évaluation et de l'inscrire au nom de leurs occupants commanditaires. Cependant, dit-il, il ne faut pas occulter la réalité du marché. Habitat 67 n'est pas une conciergerie et ses unités résidentielles se transigent sur le marché immobilier »[34].

La question posée au Tribunal administratif concerne le mode de détention d'Habitat 67, qui ne constitue ni un immeuble locatif, ni une copropriété divise, ni une copropriété indivise. La Cour devra donc s'interroger sur la nature juridique de l'unité d'évaluation puisque la requérante, la Société en commandite Complexe d'habitation 67, conteste la valeur foncière du complexe pour le motif que la valeur inscrite au rôle ne correspond pas à la valeur réelle de l'unité d'évaluation.

Le Tribunal précise tout d'abord que selon la désignation contenue au titre de propriété mis en preuve, l'unité d'évaluation comporte un seul terrain et un seul bâtiment de 157 unités de logement composées de 354 éléments modulaires. L'immeuble appartient à un seul propriétaire, la Société requérante. Les commanditaires étaient, à l'origine, les anciens locataires de la SCHL, lesquels ont acquis un nombre de parts correspondant au nombre de modules composant leur appartement et « leur donnant droit d'inclure ces modules dans une description d'unité exclusive lors de la transformation éventuelle de l'immeuble en copropriété divise. À ce jour, telle transformation n'a jamais été effectuée »[35].

---

33. *Société en commandite Complexe d'habitation 67* c. *Montréal (Ville de)*, préc., note 30, nº 82.
34. *Ibid.*, nº 83.
35. *Ibid.*, nº 96.

Chaque certificat de parts sociales donne ainsi droit à son détenteur, le commanditaire, à la jouissance exclusive de l'appartement. Le commanditaire ne paie donc aucun loyer, il est plutôt tenu de contribuer, en proportion du nombre de parts qu'il possède dans la société, à toutes les charges découlant de l'exploitation d'Habitat 67. Les commanditaires ne possèdent donc aucun droit réel dans l'immeuble. Ils n'ont que l'occupation exclusive d'un appartement lié à la part qu'ils détiennent dans la Société. Les commanditaires ne peuvent donc être assimilés ni à des copropriétaires indivis ni à des copropriétaires divis comme le prévoit l'article 1010 C.c.Q. Or, comme le mentionne le Tribunal, ce n'est que dans l'hypothèse d'une copropriété divise que la Loi permet exceptionnellement le fractionnement d'un immeuble en plusieurs unités d'évaluation :

> **41.** Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1052 du Code civil, chacune de ses parties faisant l'objet d'une propriété divise constitue une unité d'exploitation distincte portée au rôle au nom de son propriétaire. La quote-part d'un copropriétaire dans les parties communes de l'immeuble fait partie de l'unité d'évaluation constituée par sa partie exclusive de l'immeuble.[36]

Dans les autres cas, l'unité d'évaluation doit être constituée selon la règle générale prescrite au premier alinéa de l'article 34 :

> **34.** Constitue une unité d'évaluation *le plus grand ensemble possible d'immeubles* qui remplit les conditions suivantes :
>
> 1. le terrain ou le groupe de terrains appartient à un *même propriétaire* ou à un même groupe de propriétaires par indivis ;
>
> 2. les terrains sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique ;
>
> 3. si les immeubles sont utilisés, ils le sont à une *même fin prédominante* ; et
>
> 4. les immeubles ne peuvent normalement et à court terme être cédés que *globalement et non par parties,* compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite.[37]

36. *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1.
37. Nos italiques.

L'article 34 de la *Loi sur la fiscalité municipale* permet de regrouper, sous une seule inscription au rôle, tous les immeubles contigus appartenant à une même personne et utilisés à une même fin. Il en va ainsi du complexe d'habitation 67 qui appartient à un seul propriétaire et est utilisé comme complexe immobilier résidentiel.

Le Tribunal arrive donc à la conclusion que les parties se sont embourbées dans l'interprétation de cette disposition. L'imbroglio proviendrait du fait que « de façon unanime, tous les experts s'entendent pour dire qu'il est fort peu probable qu'Habitat 67 puisse faire l'objet d'une vente à court terme en raison de son mode de détention »[38]. Il s'agirait, selon la Cour, d'un faux problème, puisqu'en l'absence d'une déclaration de copropriété, Habitat 67 ne peut être cédée par parties. Par conséquent, puisqu'Habitat 67 ne peut être cédée que globalement, il faut en déterminer la valeur réelle dans ces circonstances.

Selon le T.A.Q., bien que peu commun, le mode de détention d'Habitat 67, un immeuble multi-résidentiel dont les occupants sont non seulement « locataires » mais aussi détenteurs d'une participation dans la Société propriétaire de l'immeuble, n'est pas unique en son genre. En effet, l'évaluateur de la Ville de Montréal est d'avis qu'au moins une vingtaine[39] d'autres immeubles de la métropole font l'objet d'un mode de détention similaire, le *Cooperative Ownership*, mieux connu aux États-Unis comme :

> A form of ownership in which each owner of stock in a cooperative apartment building or housing corporation receives a proprietary lease on a specific apartment and is obligated to pay a monthly maintenance charge that represents the proportionate share of operating expenses and debt service on the underlying mortgage, which is paid by the corporation. The proportionate share is based on the proportion of the total stock owned.[40]

Le Tribunal explique le parcours historique de cet usage au Québec. Deux facteurs sont, selon la Cour, à l'origine de ce mode de détention. Tout d'abord, le T.A.Q. précise que ce n'est qu'en 1969

---

38. *Société en commandite Complexe d'habitation 67* c. *Montréal (Ville de)*, préc., note 30, nº 103.
39. *Les Appartements Port-Royal inc.*, (1975) R.J.E.F. 1152, 1154 ; *Debulguet* c. *Carignan*, J.E. 2004-1647 (C.Q.).
40. *Société en commandite Complexe d'habitation 67* c. *Montréal (Ville de)*, préc., note 30, nº 107.

que le C.c.B.C. a été modifié pour autoriser la copropriété divise : « Auparavant, la formule d'achat d'une participation dans la société propriétaire a été imaginée pour permettre à des personnes de posséder un droit d'usage exclusif d'un appartement, un droit collectif à des espaces communs, tout en disposant du droit de vendre leur participation associée à ce droit d'usage d'un appartement et de jouir de l'augmentation de sa valeur, ou gain en capital, au moment de la vente »[41]. C'est donc ce qui explique pourquoi ce mode de détention a été privilégié à Montréal dans *Les Appartements Port-Royal*[42]. Par ailleurs, il faut se rappeler qu'un moratoire sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise a été imposé, en 1975, sur l'ensemble du territoire québécois. Le moratoire a été levé en 1987, sauf pour l'agglomération de Montréal.

Ainsi, pour une société propriétaire d'un immeuble locatif, comme Habitat 67, la vente à ses locataires de parts sociales rattachées au droit à la jouissance exclusive de leur appartement et l'ajustement du loyer pour qu'il ne corresponde plus qu'à une quote-part des dépenses d'exploitation et de financement de l'immeuble constituent une alternative *légale* qui se rapproche de la copropriété divise. Toutefois, le parallèle s'arrête là ! Le commanditaire n'a aucun droit réel dans l'appartement qu'il habite, ni dans quelqu'autre partie de l'immeuble ; l'appartement ne peut non plus être hypothéqué pour financer l'achat des parts sociales auxquelles il est associé ; et, pour paraphraser le T.A.Q. « il est uniquement probable, donc non certain, que l'appartement soit reconnu comme résidence principale par les autorités fiscales »[43]. Le T.A.Q. mentionne d'ailleurs qu'il sait gré aux évaluateurs des deux parties de ne pas avoir cherché à estimer la valeur de l'immeuble en cause à l'aide du marché des condominiums.

Le T.A.Q. arrive donc à la conclusion qu'en raison de son mode inusité de détention, « il est fort peu probable qu'Habitat 67 puisse faire l'objet d'une vente globale à court terme »[44]. Toutefois, bien qu'Habitat 67 ne soit pas susceptible d'être vendue, la Loi prévoit dans cette situation de simuler la vente et d'en établir la valeur marchande en considérant son état, son utilisation la plus probable, ainsi que les conditions du marché immobilier. En ce qui a trait à

41. *Ibid.*, nº 109.
42. *Les Appartements Port-Royal inc.*, préc., note 39.
43. *Société en commandite Complexe d'habitation 67* c. *Montréal (Ville de)*, préc., note 30, nº 112.
44. *Ibid.*, nº 114.

l'état de l'unité d'évaluation, la Loi ne réfère pas seulement à la condition physique dans laquelle se trouve l'unité, mais également à sa situation juridique et économique (art. 46 L.F.M.). Ce qui amène le Tribunal à conclure que « le mode de détention d'Habitat 67 fait partie de sa situation juridique et rend invraisemblable sa reconversion en un immeuble locatif. Son utilisation actuelle constitue en conséquence son *utilisation optimale* »[45].

– ***Marchand* c. *Bouchard***

Dans une autre décision rendue en 2011, *Marchand* c. *Bouchard*[46], le demandeur Marchand est aussi détenteur de parts sociales dans la *Société en commandite Complexe d'habitation 67*. Il s'agit d'un associé commanditaire et ses parts sociales lui permettent d'occuper une unité d'habitation, celle portant le numéro 609.

En 2007, les défendeurs Bouchard et Hort offrent d'acquérir les parts de Marchand dans la société en commandite qui correspondent à l'appartement 609. Puisque les défendeurs insistent pour occuper l'appartement immédiatement, Marchand accepte de le leur sous-louer de juin à décembre 2007. Toutefois, à la date d'échéance, Bouchard et Hort annulent unilatéralement la promesse d'achat au motif que l'appartement serait affecté d'un vice caché. Le demandeur poursuit donc les défendeurs sur la base de la résiliation unilatérale de l'offre d'achat et réclame le paiement de loyers jusqu'à la revente des appartements.

La Cour du Québec, sous la plume du juge Sylvain Coutlée, arrive à la conclusion que la garantie de qualité contre les vices cachés (art. 1728 et s. C.c.Q.) ne s'applique cependant pas à un détenteur de parts sociales : Bouchard et Hort ne peuvent invoquer la garantie de qualité pour motiver la résiliation de l'offre d'achat, d'autant plus qu'elles n'étaient pas encore propriétaires des parts de Marchand. De plus, rien dans la preuve ne permet au Tribunal de conclure que Marchand n'aurait pas exécuté ses obligations comme indiqué. Par conséquent, les motifs invoqués par Bouchard et Hort ne sont pas suffisants, voire inexistants.

45. *Ibid.*, nº 117.
46. *Marchand* c. *Bouchard*, 2011 QCCQ 3629.

– ***Dorval* c. *Société en commandite Tour de la pointe***

Selon le Tribunal, les demandeurs soulèvent une question sérieuse à juger et à l'égard de laquelle ils présentent une apparence sérieuse de droit. Ainsi, dans *Dorval* c. *Société en commandite Tour de la pointe*[47], la Cour doit décider si l'ordonnance d'injonction interlocutoire sollicitée doit être prononcée. Un litige existe entre les parties concernant la gestion, les projets et le financement de la société. Les demandeurs se présentent donc devant la Cour afin de faire déclarer la nullité des résolutions d'avis d'expulsion contre leur gré de la société et en contrepartie du remboursement de la valeur des parts sociales. Les demandeurs requièrent aussi du Tribunal qu'il ordonne que leur soient attribuées des parts sociales ainsi que la destitution de la commanditée. Les demandeurs arguent enfin que l'assemblée des commanditaires n'a pas le droit de forcer leur retrait de la société. Le Tribunal devra donc pondérer les deux intérêts en présence :

> D'une part, c'est le droit et même l'obligation faite à la commanditée de gérer la société de manière efficace et dans le meilleur intérêt des commanditaires pour mettre de l'avant les grands projets de la Société. D'autre part, c'est le droit des demandeurs de protéger leur statut de commanditaire et de ne pas se voir retirer, contre leur gré, leurs biens en l'occurrence, les unités « A » qu'ils détiennent, même si ce retrait était opéré avec le paiement d'une compensation financière.[48]

La liberté de gestion du commandité doit donc ici céder le pas face à la propriété privative des commanditaires. Et bien que de façon générale, les tribunaux n'interviennent pas dans la gestion interne d'une entreprise, il existe des exceptions *lorsqu'il existe des motifs très sérieux pour justifier l'intervention du tribunal.*

COMMENTAIRE

Le Complexe d'Habitation 67, comme La Tour de la pointe, ne constituent ni un immeuble locatif, ni un immeuble en copropriété divise, ni une copropriété indivise. Il s'agit, en effet, d'immeubles d'une rare originalité tant en ce qui a trait à sa tenure inusitée, pour reprendre le qualificatif du T.A.Q., que par leur architecture et leur localisation. Cette singularité conduit les tribunaux à la prudence : « les données tirées des transactions impliquant des parties de cette

47. *Dorval* c. *Société en commandite Tour de la pointe*, 2011 QCCS 5427.
48. *Ibid.*, par. 52.

unité d'évaluation doivent être préférées à celles tirées de créneaux de marché différents »[49]. En d'autres termes, ce mode de détention d'un immeuble ne correspond à aucune catégorie connue. Il faut donc être extrêmement circonspect dans la méthode d'évaluation à adopter.

Juridiquement, les appartements ne sont pas vendus sur le marché, ce sont seulement les parts sociales associées aux appartements qui sont transigées. Pour les fins de comparaison avec un immeuble locatif, les appartements sont occupés par des commanditaires qui détiennent exclusivement des parts dans la société ; le loyer payé par les commanditaires correspond à une quote-part des frais d'exploitation et non pas au loyer marchand ; à la fin du bail, le locataire quitte l'immeuble sans bénéficier de la plus-value de l'appartement loué, alors que la valeur des parts des commanditaires varie en fonction des fluctuations du marché immobilier ; et, autre différence importante, les appartements ne sont pas offerts en location par la société en commandite, ce sont les parts sociales qui sont offertes en vente sur le marché immobilier, de la même façon que s'il s'agissait de la vente d'un condominium.

D'un point de vue économique toutefois, comme les parts sociales sont rattachées à un appartement et que la société n'a pas été constituée pour l'exploitation d'une entreprise, il est raisonnable, selon le T.A.Q., « d'estimer que le prix de vente de celles-ci correspond à la valeur marchande de l'appartement auquel elles sont associées. Cette conclusion est d'autant plus justifiée que ces parts se transigent sur le marché immobilier et non sur le marché des valeurs mobilières »[50].

CONCLUSION

La revue de certaines décisions marquantes de l'année 2011 a permis de constater que les sociétés de personnes sont désavantagées lorsque vient le temps de leur imposer une pénalité, ou encore de bénéficier d'une exonération. Comme ces peines sont actuellement limitées aux personnes physiques et morales, les sociétés de personnes souffrent de nombreux préjudices, se voyant soit infliger les peines destinées aux seules personnes morales, soit encore faire face à un vide juridique.

---

49. *Société en commandite Complexe d'habitation 67* c. *Montréal (Ville de)*, préc., note 30, nº 119.
50. *Ibid.*, nº 120.

De plus, la Cour suprême du Canada l'a réaffirmé à maintes reprises, les principes d'interprétation législative n'entrent en jeu que lorsque les termes à définir sont ambigus. Par conséquent, lorsque la loi utilise des termes clairs et sans équivoque – comme en l'espèce avec les termes « personnes physiques » et « personnes morales » –, la lettre de la loi doit être appliquée même si les textes conduisent à exclure les sociétés de personnes. Une telle exclusion ne constitue pas une ambiguïté de la règle de droit, mais plutôt une *absurdité*, puisqu'il s'agit d'un vide juridique engendré par le « nouveau » statut juridique des sociétés de personnes. En effet, bien que ces sociétés ne soient pas des personnes juridiques, elles bénéficient d'une *individualité juridique* qui leur permet, en toute légalité, d'agir sur la scène juridique.

Par conséquent, et pour régler ces situations qui entraînent de profondes iniquités pour les sociétés de personnes, on ne peut s'en remettre aux tribunaux. C'est le législateur, et exclusivement le législateur, qui devra revoir l'ensemble de la législation et procéder à des modifications afin d'harmoniser ses lois avec le statut juridique des sociétés. Et, nous reprendrons ici les paroles de la Cour d'appel dans *Polyclinique Fabreville,* citée par la juge Johanne St-Gelais dans *Dollarama* : « Malgré toute la sympathie que peut engendrer la situation [...] il ne relève pas des tribunaux de légiférer. Si le législateur considère que les exonérations [...] devraient être élargies, il lui appartient d'agir »[51].

Dans un tout autre registre, la Cour d'appel a confirmé, dans *Sproule* c. *Pariseau*[52], la décision de la juge de première instance qui avait conclu que la solidarité ne pouvait s'appliquer en l'espèce, puisque l'obligation découlait du contrat de société.

Enfin, en ce qui concerne la détention par une société en commandite de parts sociales qui correspondent à un appartement, la prudence est de rigueur. En effet, faut-il le rappeler, les associés n'ont aucun droit réel dans l'immeuble qui appartient à la société ; ils ne détiennent qu'un droit personnel à l'occupation exclusive d'un appartement.

---

51. *Laval (Ville de)* c. *Polyclinique médicale Fabreville, s.e.c.*, préc., note 10, par. 50.
52. Précité, note 29.