



LES FIDUCIES D'UTILITÉ SOCIALE

» PAR **NORMAND GODBOUT**, É.A.

Le TIESS¹ est un organisme qui regroupe des intervenants et des chercheurs de l'économie sociale et du développement territorial.

Le TIESS a publié en décembre 2019 un document intitulé *Les fiducies d'utilité sociale*². Un texte de quarante-trois pages, accessible gratuitement sur le Web³, qui présente une synthèse des connaissances sur l'exercice du droit de propriété par les fiducies.

On y apprend que le Code civil du Québec autorise trois types de fiducies: la fiducie personnelle, le plus souvent de création testamentaire à discrétion familiale; la fiducie d'utilité privée, usuellement de nature commerciale en quête d'un profit; et la fiducie d'utilité sociale, constituée dans un but d'intérêt général à caractère culturel, éducatif, philanthropique, scientifique et même religieux.

Les deux premières catégories sont bien connues des évaluateurs municipaux, car elles sont actives sur le marché immobilier. Mais c'est à la troisième catégorie que le TIESS consacre sa publication: la fiducie d'utilité sociale (FUS), constituée dans un but d'intérêt collectif.

Le TIESS propose une lecture innovante du Code civil du Québec en décrivant la FUS comme la résultante d'une exception au droit de propriété.

Une exception qui permettrait à un propriétaire immobilier d'affecter une partie de son patrimoine à une

vocation d'utilité sociale en constituant une fiducie perpétuelle et inaliénable, au bénéfice d'un groupe très large, administrée par un(e) fiduciaire.

Un patrimoine inaliénable dans une FUS tout aussi inaliénable.

Au dire de son auteur, la valeur municipale de l'inventaire immobilier de la FUS pourrait même être estimée à un montant nul, éludant *ipso facto* la taxation foncière:

La Loi sur la fiscalité municipale définit la valeur foncière comme suit: «La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence». Pour être considérée extérieure au marché immobilier, une FUS doit être perpétuelle et inaliénable. Le conseil des fiduciaires n'ayant pas, dans ces circonstances, la possibilité de vendre ou de placer son patrimoine en garantie hypothécaire, la FUS sera alors considérée comme étant retirée du marché et pourra donc se voir accorder une valeur foncière nulle⁴.

Le texte de ce document est bien rédigé. Il est facile à lire malgré l'aridité de son sujet. Il propose en douceur une relecture du Code civil sous un angle novateur par un syllogisme sans faille, en des mots appropriés.

Les fiducies d'utilité sociale interpelle les évaluateurs municipaux. Il suscite un beau questionnement sur la valeur réelle des unités d'évaluation des fiducies d'utilité sociale qui «cherchent à protéger des immeubles à forte valeur identitaire⁵». ■

¹ Acronyme de *Territoires innovants en économie sociale et solidaire*.

² Marchand, M. (2019). *Les fiducies d'utilité sociale: synthèse de connaissances*. Montréal: Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS).

³ <https://tiess.ca/publications/>
<https://tiess.ca/wp-content/uploads/2020/04/FUS-synthese.pdf>

⁴ Note 2, page 26.

⁵ Note 2, page 4.