

Obligation d'immatriculation concernant les fiducies exploitant une entreprise à caractère commercial

Ce guide a pour but de vous informer sur l'obligation d'immatriculation concernant les fiducies exploitant une entreprise à caractère commercial. Le contenu de ce guide, à caractère légal, vise essentiellement à exposer les règles relatives à l'assujettissement, à expliquer les principaux critères d'assujettissement et à apporter nos commentaires sur quelques cas d'application. Un professionnel juridique peut vous aider pour valider les obligations se rattachant à une fiducie exploitant une entreprise à caractère commercial.

1 Assujettissement

1.1 Dispositions relatives à l'assujettissement

L'obligation d'immatriculation pour certaines fiducies découle du paragraphe 8° du premier alinéa de l'article 21 de la Loi sur la publicité légale des entreprises¹ (ci-après appelée *LPLE*). Cette obligation a été introduite par la Loi édictant la Loi sur les entreprises des services monétaires et modifiant diverses dispositions législatives², qui est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014³.

L'article 21 est rédigé en ces termes :

« **21.** Est soumise à l'obligation d'immatriculation :

[...]

8° la fiducie qui exploite une entreprise à caractère commercial au Québec, autre que celle administrée par un assujetti immatriculé.

[...] »

Chacun des critères sera plus amplement expliqué à la section 2. Notons pour l'instant l'exception d'immatriculation pour une fiducie qui serait par ailleurs assujettie si elle est administrée par un assujetti déjà immatriculé. L'exception vise, par exemple, la fiducie administrée par une institution financière autorisée à agir comme fiduciaire en vertu notamment de la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt⁴, de la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne⁵, ainsi que toute fiducie administrée par un fiduciaire autorisé à agir en vertu de l'article 33.2.1 de la Loi sur les assurances⁶ ou en vertu de l'article 68 de la Loi sur les coopératives de services financiers⁷, et qui est immatriculé. Ainsi, si la fiducie est administrée par un fiduciaire qui est lui-même immatriculé au registre des entreprises, l'exception s'applique, et la fiducie n'a pas à s'immatriculer. Par contre, si l'immatriculation du fiduciaire est radiée pour une raison quelconque ou si la fiducie change de fiduciaire et que ce dernier n'est pas un assujetti déjà immatriculé au registre des entreprises, il est de la responsabilité de la fiducie de se conformer à ses obligations et de s'immatriculer.

1. RLRQ, c. P-44.1.

2. L.Q. 2010, c. 40.

3. Les dispositions concernant les fiducies exploitant une entreprise à caractère commercial sont entrées en vigueur par décret (Décret 1115-2013, 30 octobre 2013, Gazette officielle du Québec, partie 2, 13 novembre 2014, 145e année, n° 46, p. 4935).

4. L.C. 1991, ch. 45.

5. RLRQ, c. S-29.01.

6. RLRQ, c. A-32.

7. RLRQ, c. C-67-3.

L'article 25 de la LPLE⁸ est une autre disposition importante lorsqu'il est question d'une fiducie étrangère. En effet, étant donné que le critère de rattachement de l'exploitation de l'entreprise sur le territoire québécois est un élément essentiel aux fins de l'assujettissement, le législateur a prévu une présomption d'exploitation d'une entreprise au Québec dans certaines circonstances. L'article 25 de la LPLE vient notamment présumer qu'aux fins de l'application de l'article 21 de cette loi, la fiducie exploite une entreprise au Québec si, par elle-même ou par l'entremise de son représentant agissant en vertu d'un mandat général, elle possède un établissement ou une case postale au Québec, y dispose d'une ligne téléphonique ou y accomplit un acte dans le but d'en tirer un profit. Cette présomption simple vise particulièrement la fiducie étrangère qui fait des affaires au Québec de manière à rattacher ses activités au territoire québécois.

1.2 Déclaration d'immatriculation – délai, droits payables et pénalités

La fiducie qui exploite une entreprise à caractère commercial au Québec et qui n'est pas administrée par un assujetti déjà immatriculé, ou qui n'est pas déjà immatriculée volontairement, devra, suivant l'application de l'article 32 de la LPLE, produire une déclaration d'immatriculation au plus tard 60 jours après la date où l'obligation d'immatriculation s'impose et y joindre le paiement des droits prévus par la LPLE.

Cette obligation s'applique généralement à l'arrivée de l'un des moments suivants : soit le 1^{er} juillet 2014, c'est-à-dire la date d'entrée en vigueur de la nouvelle mesure, soit le début de l'exploitation de l'entreprise à caractère commercial, soit le moment où la fiducie ne sera plus administrée par un fiduciaire immatriculé au registre.

Le défaut de produire une déclaration d'immatriculation constitue une infraction au sens de l'article 158.1 de la LPLE. La fiducie ou le fiduciaire est passible d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 20 000 \$.

Les droits d'immatriculation d'une fiducie sont, suivant l'application de l'article 75 de la LPLE, ceux prévus à l'annexe I de cette loi. Ces droits sont indexés annuellement selon la formule prévue à l'article 79 de la LPLE. Pour connaître le montant de ces droits, consultez le document *Tarifs et modalités de paiement* (RE-101), qui est disponible sur notre site Internet, au registreentreprises.gouv.qc.ca. Ces droits sont identiques à ceux exigés pour l'immatriculation d'une personne morale à but lucratif.

Une fiducie qui est déjà immatriculée au registre sur une base volontaire n'aura pas à faire une nouvelle démarche d'immatriculation, car, suivant l'application de l'article 286 de la LPLE, elle demeure assujettie à la LPLE jusqu'à la radiation de son immatriculation. Elle n'aura qu'à produire une déclaration de mise à jour annuelle ou courante pour déclarer les informations manquantes requises par l'introduction de la nouvelle mesure.

2 Critères d'assujettissement

Dans cette section, nous nous attarderons sur certains éléments des critères d'assujettissement pour mieux comprendre le sens des expressions *exploitation d'une entreprise*, *activité économique organisée* et *à caractère commercial* ainsi que sur la possibilité ou non d'appliquer les critères du fisc lors de l'analyse de la notion « d'entreprise à caractère commercial » utilisée aux fins de l'application de la LPLE.

8 « 25. Pour l'application de l'article 21, la personne, la fiducie ou la société de personnes qui possède une adresse au Québec ou qui, par elle-même ou par l'entremise de son représentant agissant en vertu d'un mandat général, possède un établissement ou une case postale au Québec, y dispose d'une ligne téléphonique ou y accomplit un acte dans le but d'en tirer un profit, est présumée exercer une activité ou exploiter une entreprise au Québec. »

2.1 Sens de l'expression exploitation d'une entreprise

L'expression *exploitation d'une entreprise* a le sens que lui donne le 3^e alinéa de l'article 1525 du Code civil du Québec, ci-après désigné sous le sigle « C.c.Q. », soit le suivant : « l'exercice, par une ou plusieurs personnes, d'une activité économique organisée, qu'elle soit ou non à caractère commercial, consistant dans la production ou la réalisation de biens, leur administration ou leur aliénation, ou dans la prestation de services ».

Aux fins de l'assujettissement à l'immatriculation d'une fiducie, la définition de l'article 1525 du C.c.Q. est toutefois restreinte à l'activité économique organisée qui est à caractère commercial.

L'administration de biens est vue sous l'angle de l'activité économique pratiquée, entre autres, par les institutions spécialisées dans l'administration de biens d'autrui, telles les sociétés de fiducie et de gestion d'immeubles.

2.2 Sens de l'expression activité économique organisée

L'expression *activité économique organisée* fait référence à un ensemble d'actes ou d'opérations faits dans un but déterminé, ce qui implique des actes répétés ou, à tout le moins, une transaction indiquant clairement l'intention d'exercer une activité économique organisée, comme l'achat d'un fonds de commerce.

Une activité organisée suit généralement un plan d'affaires déterminé selon une certaine logique, lequel n'est pas toujours écrit ni même très élaboré. L'activité économique sera tout de même aménagée, ordonnée et pensée ou réfléchie de manière à atteindre les résultats déterminés. En ce sens, l'organisation d'une entreprise n'est pas un phénomène naturel ni le fruit du hasard; elle s'inscrit dans le cadre de l'objectif prédéterminé par l'entreprise, qui est généralement de réaliser un profit en produisant ou en réalisant des biens, en les administrant, en les aliénant ou en offrant des services.

L'organisation est généralement conçue pour durer au moins le temps nécessaire pour amortir l'investissement qu'elle nécessite. Le qualificatif « organisée » implique un certain degré d'organisation structurelle et matérielle de l'activité, qui peut être plus ou moins important selon le type d'activité. L'organisation structurelle vise la présence d'éléments humains nécessaires à la poursuite des activités de l'entreprise, alors que l'organisation matérielle se caractérise par l'affectation de certains biens à la poursuite de l'activité.

Dans un contexte de prestation de services, il est acquis aujourd'hui que l'organisation peut être très légère, ce qui n'empêche pas de conclure à l'existence d'une activité économique organisée, puisque l'essentiel de l'organisation repose davantage sur les connaissances et les compétences professionnelles du prestataire de services que sur son organisation matérielle.

Pour déterminer le seuil de l'organisation nécessaire à l'exploitation d'une entreprise, la jurisprudence, dans la décision *Belinco*⁹, a abordé les notions d'« organisation » et d'« économie » dans un contexte évolutif et a retenu les éléments suivants :

- la nécessité d'un plan qui précise les objectifs économiques de l'entreprise, en fonction duquel l'activité est organisée et qui n'a pas besoin d'être complexe ni même d'être écrit;
- la nécessité d'actifs reliés à la poursuite des objectifs, qui peuvent varier de la grande entreprise avec du personnel, des outillages, des équipements et des immeubles au simple coffre à outils d'un artisan;
- la nécessité d'une série d'actes juridiques habituels et usuels faits dans la poursuite des objectifs préétablis et impliquant l'entreprise (généralement, les actes juridiques interviennent entre l'entreprise et divers autres intervenants économiques, tels les clients ou les bénéficiaires de services ainsi que les fournisseurs);
- la présence d'autres intervenants économiques réceptifs aux biens ou aux services offerts par l'entreprise, généralement définis comme la clientèle, l'achalandage ou le marché;
- la présence d'une valeur économique ou d'un bénéfice directement attribuable aux efforts de l'entreprise¹⁰.

9. *Belinco Développement inc. c. Bazinet*, [1996] R.J.Q. 1390 (C.S.), règlement hors cour en appel, no 500-09-002703-965.

10. *Ibid.*, p. 1401.

2.3 Sens de l'expression à caractère commercial

L'expression à *caractère commercial* englobe, dans son sens courant, les activités artisanales, agricoles, commerciales, professionnelles, financières et industrielles ainsi que celles fondées sur la coopération qui sont réalisées dans le but de faire du profit.

Une fiducie qui exploite un bien récréatif, comme un bateau de plaisance ou un parc récréatif, ou qui offre une activité qui ne génère pas de revenu d'entreprise, n'exploite pas une entreprise à caractère commercial si elle n'a pas d'expectative raisonnable de profit ou si elle n'exploite pas cette entreprise d'une manière suffisamment commerciale.

À cet égard, la jurisprudence en matière fiscale peut aider à établir si une fiducie exploite un bien avec une expectative raisonnable de profit¹¹. Il s'agit de déterminer objectivement si, dans les circonstances propres à la fiducie et en faisant abstraction du profit potentiel réalisé par la vente de ses immobilisations (équipements), la fiducie peut raisonnablement croire être en mesure de tirer un bénéfice de l'exploitation de son entreprise à plus ou moins long terme. L'activité de la fiducie doit être analysée en appliquant des normes courantes de gestion et en vérifiant si elle procède de façon ordonnée et méthodique, c'est-à-dire de la manière dont une personne en affaires procéderait normalement. À cet égard, la structure de son capital, les dépenses de financement, la façon d'exploiter ses biens, les connaissances du fiduciaire ou du gestionnaire, le temps consacré à l'activité, la destination des biens ou des services aux bénéficiaires de la fiducie à des prix réduits ou la prise en charge des dépenses de la fiducie pour des biens ou des services qui pourraient être considérés, par ailleurs, comme des dépenses personnelles, sont tous des éléments qui influencent positivement ou négativement la réalisation potentielle du profit.

De plus, les activités de commodité personnelle sont exclues de la définition de l'article 1525 du C.c.Q., puisqu'elles ne sont pas destinées à un marché ni à des clients. Ainsi, une fiducie qui, par exemple, exploite une ferme et fait l'élevage de chevaux pour subvenir aux besoins des bénéficiaires n'exerce pas une activité qui génère un revenu d'entreprise et n'est donc pas tenue de s'immatriculer.

Enfin, l'expression à *caractère commercial* englobe les activités de financement faites par des organismes sans but lucratif. Toutefois, nous sommes d'avis que celles faites par une fiducie d'utilité sociale ne constituent pas l'exploitation d'une entreprise à caractère commercial aux fins de l'application de la LPLE, puisqu'en vertu de l'article 1270 du C.c.Q., une telle fiducie n'a pas pour objet de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise.

2.4 Application des critères du fisc

La notion d'« entreprise » est également une notion utilisée en matière fiscale. L'analyse de la jurisprudence fiscale sur la notion d'« entreprise » doit être appliquée avec réserve¹². En effet, la définition d'entreprise retenue par les différentes lois fiscales est plus large que celle de l'article 1525 du C.c.Q., car elle inclut généralement toute activité, de quelque genre que ce soit, qui comporte un risque ou une affaire à caractère commercial¹³, alors que ce critère n'existe pas dans le C.c.Q. Comme les lois font appel à des définitions différentes d'entreprise, les tribunaux n'ont pas nécessairement à conclure de la même manière en droit fiscal et en droit civil.

Voir, par exemple, les décisions *Moldowan c. La Reine*, [1978] 1 R.C.S. 480; *Stewart c. Canada*, [2002] 2 R.C.S. 645 et *Walls c. Canada*, [2002] 2 R.C.S. 684.

11. Voir, par exemple, les décisions *Moldowan c. La Reine*, [1978] 1 R.C.S. 480; *Stewart c. Canada*, [2002] 2 R.C.S. 645 et *Walls c. Canada*, [2002] 2 R.C.S. 684.

12. Même dans les lois fiscales, le terme *entreprise* n'est pas défini de façon uniforme. Comparez, par exemple, les libellés de la définition du terme *entreprise* de l'article 1 de la Loi sur les impôts (RLRQ, c. I-3) et du paragraphe 248(1) de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C., 1985, ch. 1 (5^e suppl.)), ceux de la définition d'*activité commerciale* de l'article 1 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) et du paragraphe 123(1) de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C., 1985, ch. E-15). Par exemple, aux fins de l'application de la Loi sur la taxe de vente du Québec et de la Loi sur la taxe d'accise, l'expression *activité commerciale* exclut notamment l'exploitation d'une entreprise par une fiducie personnelle pour éviter que cette dernière puisse demander des crédits de taxe sur les intrants à l'égard des loisirs des bénéficiaires ou de toute autre activité qui ne génère pas véritablement de revenu d'entreprise, alors qu'aux fins de l'application de la LPLE, une fiducie familiale pourrait exploiter une entreprise à caractère commercial au sens du paragraphe 8^o du premier alinéa de l'article 21 et être tenue de s'immatriculer.

13. Les projets à risque et les affaires à caractère commercial font partie de la définition du terme *entreprise* aux fins de l'application de l'article 1 de la Loi sur les impôts (RLRQ, c. I-3), du paragraphe 248(1) de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C., 1985, ch. 1 (5^e suppl.)), de la définition d'*activité commerciale* aux fins de l'application de l'article 1 de la Loi sur la taxe de vente du Québec (RLRQ, c. T-0.1) et du paragraphe 123(1) de la Loi sur la taxe d'accise (L.R.C., 1985, ch. E-15). De façon générale, cela implique la présence même d'une transaction isolée.

De plus, en matière fiscale, le critère de l'**intention** de réaliser du profit est un élément déterminant dans certains cas¹⁴ qui permet de conclure à l'existence d'un revenu d'entreprise, alors qu'aux fins de l'assujettissement de la fiducie, l'élément déterminant est le seuil d'organisation suffisant pour conclure à l'exploitation d'une entreprise. Le **profit** faisant toujours partie des objectifs économiques à atteindre de toute entreprise commerciale, cet élément n'est pas l'élément déterminant et **ne peut pas être le seul** à être pris en compte.

Par exemple, un immeuble résidentiel est transféré dans une fiducie dans le but qu'il soit détenu pendant une courte période, puis vendu à profit. Peu de temps après, la vente s'effectue comme prévu et génère le rendement escompté. Cette vente donnerait probablement lieu à la réalisation d'un revenu d'entreprise aux fins de l'impôt, alors qu'au sens du C.c.Q., on ne peut pas conclure qu'une entreprise est exploitée parce qu'elle n'a pas d'activité suffisamment organisée. Conséquemment, aux fins de l'application de la LPLE, malgré la réalisation rapide du profit, la fiducie n'a jamais été tenue de s'immatriculer, puisqu'elle n'a jamais exploité d'entreprise à caractère commercial au sens du paragraphe 8° du premier alinéa de l'article 21 de cette loi.

3 Commentaires d'application

Dans cette section, nous émettrons quelques commentaires généraux sur lesquels nous nous attarderons, puis nous présenterons les types de fiducies qui sont assujetties à l'immatriculation et celles qui ne le sont pas. Plusieurs cas d'application ont été inclus dans la sous-section 3.2, « Fiducies assujetties à l'immatriculation », ce qui pourra vous aider à mieux comprendre la portée du paragraphe 8° de l'article 21 de la LPLE.

3.1 Commentaires généraux

Ce qui importe aux fins de l'assujettissement à l'immatriculation, ce n'est pas tant l'objet pour lequel la fiducie est créée, mais davantage les activités qu'elle exerce. Chaque situation doit être analysée, d'autant plus qu'une fiducie pourrait très bien exploiter une entreprise en plus d'exercer ses activités principales. En ce sens, il importe peu que l'un des types de fiducies nommées à la sous-section 3.2 soit mentionné dans les objets de la fiducie.

Prenons l'exemple d'une fiducie familiale créée strictement au bénéfice personnel de ses bénéficiaires et qui offre en location un immeuble commercial. Son acte de fiducie décrira son objet probablement comme étant une fiducie familiale d'utilité privée créée au bénéfice personnel de ses bénéficiaires, alors que la fiducie exerce en réalité des activités qui constituent l'exploitation d'une entreprise à caractère commercial. On voit, dans ce cas, qu'il n'y a pas d'adéquation entre l'objet de la fiducie et l'activité de celle-ci. Il importe donc de s'attarder sur l'activité plutôt que sur l'objet décrit dans l'acte de fiducie, particulièrement lorsqu'il n'y a pas d'adéquation entre les deux ou lorsque les objets de l'acte de fiducie sont trop larges pour connaître ses activités réelles.

De plus, il importe de ne pas confondre les activités de la fiducie et celles des entreprises dans lesquelles cette fiducie pourrait choisir d'investir à titre d'actionnaire ou d'associé. Pour déterminer si une fiducie est assujettie à l'obligation d'immatriculation, nous devons regarder les objets et les activités de la fiducie uniquement.

Ainsi, il y a lieu de distinguer les activités de l'entreprise opérante dont la fiducie est actionnaire, commanditaire ou simplement associée de celles de la fiducie. Une personne peut, par exemple, être à la fois bénéficiaire et fiduciaire d'une fiducie et associée d'une société de personnes dans laquelle la fiducie est aussi associée. Il faut distinguer le rôle que joue cette personne à titre de fiduciaire de la fiducie de celui qu'elle a au sein de la société de personnes, et ce, même si cette personne exerce fortement son influence sur les décisions de la société de personnes. Seuls les activités de la fiducie et, le cas échéant, le rôle que cette personne joue à titre de fiduciaire de la fiducie sont pertinents pour déterminer si la fiducie exploite une entreprise à caractère commercial aux fins de l'assujettissement à l'immatriculation. Le fait que la fiducie est associée ou actionnaire d'une société opérante a donc peu d'importance dans l'analyse des activités de la fiducie aux fins de son assujettissement à l'immatriculation.

Pour distinguer le revenu d'entreprise du gain en capital dans une transaction unique, par exemple.

14. Pour distinguer le revenu d'entreprise du gain en capital dans une transaction unique, par exemple.

3.2 Fiducies assujetties à l'immatriculation

Parmi les fiducies constituées en vue de réaliser un profit, on peut identifier notamment les fiducies exploitant une entreprise, les fiducies d'opérations immobilières, les fiducies d'investissement et, dans certains cas, les fiducies détenant un portefeuille de placements.

3.2.1 Fiducie exploitant une entreprise

Une fiducie qui exerce des activités qui s'apparentent à celles d'une entreprise à caractère commercial est tenue de s'immatriculer.

3.2.2 Fiducie d'opérations immobilières

Une fiducie qui détient des immeubles par le biais d'un fonds de placement immobilier est tenue de s'immatriculer. Pour plus d'explications, consultez la sous-section 3.2.3.

Une fiducie qui détient un immeuble commercial, industriel ou à bureaux est tenue de s'immatriculer, et ce, même si cet immeuble est offert en location à un seul locataire qui a signé un bail à long terme. Il en est de même si une fiducie offre dans un immeuble des services de conciergerie, de gérance ou de cafétéria, ou si elle détient un parc immobilier destiné à la vente ou à la location. C'est le cas notamment lorsqu'une fiducie achète, de façon régulière, un immeuble à logements qu'elle rénove et qu'elle remet en vente.

La location des espaces de stationnement par une fiducie qui en détient au moins une vingtaine et qu'elle loue mensuellement en offrant des services de déneigement constitue l'exploitation d'une entreprise à caractère commercial. La fiducie doit donc s'immatriculer.

Une fiducie qui détient un local commercial situé dans un immeuble détenu en copropriété indivise où le premier étage a une vocation commerciale et où les étages supérieurs ont une vocation résidentielle doit également s'immatriculer, même si elle n'offre aucun service au locataire et n'engage aucun employé pour s'occuper de ce local, si elle offre par ailleurs des services de conciergerie au locataire. Par contre, elle n'a pas à s'immatriculer si elle détient uniquement quelques unités de logement résidentiel dans cet immeuble.

De plus, on ne peut pas conclure à l'exploitation d'une entreprise à caractère commercial si une fiducie détient uniquement une résidence familiale ou un duplex au bénéfice d'une ou plusieurs personnes déterminées et qu'elle n'exerce aucune autre activité. Conséquemment, la fiducie n'est pas tenue de s'immatriculer.

Les situations intermédiaires doivent être analysées une à une. En effet, la jurisprudence et la doctrine ne fixent pas le nombre d'unités de logement ou d'étages à compter duquel on considère qu'il existe une entreprise. Chaque situation doit être analysée à la lumière des faits qui lui sont propres. Il s'agit de déterminer si la fiducie a une activité économique suffisamment organisée pour conclure à l'exploitation d'une entreprise.

Dans la décision Belinco¹⁵, la Cour met en garde contre la référence aux définitions empruntées aux lois particulières qui fixent le nombre d'unités de logement ainsi que contre l'interprétation de ces lois. Il faut se reporter à ces définitions et à ces interprétations avec prudence, puisque ce nombre d'unités est déterminé en fonction de la finalité recherchée par chacune de ces lois particulières, et les tribunaux ne veulent pas appliquer ces définitions et ces interprétations pour interpréter la notion d'« exploitation d'entreprise » au sens de l'article 1525 du C.c.Q. Ces interprétations ne sont donc pas plus pertinentes aux fins de l'application de la LPLE.

La jurisprudence et la doctrine appliquent plutôt les cinq critères énoncés dans la décision Belinco pour déterminer s'il y a exploitation d'une entreprise en matière d'immeubles locatifs.

En se basant sur ces critères, le Registraire des entreprises considère qu'une fiducie n'a pas d'activité économique suffisamment organisée pour conclure à l'exploitation d'une entreprise si la fiducie n'a pas d'autres activités que celle d'offrir en location les logements de son seul immeuble locatif de quatre logements et qu'elle n'offre aucun service autre que les services de conciergerie. Conséquemment, la fiducie n'a pas à s'immatriculer.

15. Précitée note 9, p. 1403.

Par contre, le Registraire considère qu'une fiducie détenant un immeuble locatif d'au moins 12 logements exploite certainement une entreprise au sens de la LPLE et devrait s'immatriculer. En effet, cette fiducie a certainement

- un plan préétabli pour maximiser les revenus, puisqu'elle voudra maintenir la valeur de l'immeuble et même l'augmenter ou le vendre à profit;
- des actifs, tels l'immeuble, des meubles (laveuses, sècheuses, etc.) et certains équipements nécessaires à l'entretien;
- des actes juridiques fréquents, usuels et faits en fonction du plan préétabli pour procéder notamment à l'exécution des baux, à la perception des loyers, à la conclusion des contrats de rénovation et d'entretien ainsi qu'à l'engagement de personnel comme un concierge ou un gérant;
- une clientèle (les locataires existants et potentiels);
- un bénéfice économique, tels les revenus tirés de la location du bien, résultant de ses efforts dans la prestation des services offerts dans le cadre de la location des logements et dans l'administration de l'immeuble.

3.2.3 Fiducie d'investissement

La fiducie d'investissement peut prendre différentes formes. Cette fiducie est aussi appelée fiducie de revenu. Dans ce type de fiducie, les investisseurs acquièrent généralement des « unités de participation » dans la fiducie, ce qui leur confère le statut de bénéficiaire et leur donne le droit de recevoir une partie des bénéfices de la fiducie en fonction de leur participation.

Les fiducies d'investissement les plus connues sont les suivantes :

- les fiducies de fonds communs de placement, dans lesquels les petits investisseurs mettent en commun leur capital pour participer aux différents marchés des valeurs mobilières au moyen d'un portefeuille diversifié de placements;
- les fiducies de fonds de placements immobiliers, dans lesquels les investisseurs mettent en commun leur capital afin que la fiducie acquière des propriétés commerciales industrielles et à bureaux destinées à la location (les fonds de placements immobiliers sont généralement inscrits à la bourse);
- les fiducies de fonds de redevances, qui sont en réalité des mises en commun de capital d'investisseurs afin que la fiducie acquière et exploite des propriétés contenant des ressources naturelles, tels le pétrole, le gaz, les sables bitumineux et le charbon, et de produire de l'électricité (les fonds de redevances sont généralement inscrits à la bourse).

La titrisation est une autre utilisation de la fiducie d'investissement. La fiducie émet des titres sur des actifs d'une entreprise qui lui ont été transférés et qui génèrent des revenus sur, entre autres, des prêts et des créances.

Tous ces types de fiducies d'investissement doivent s'immatriculer, à moins qu'elles soient administrées par des fiduciaires qui sont des assujettis déjà immatriculés au registre des entreprises.

3.2.4 Fiducie détenant un portefeuille de placement

Une fiducie qui détient un portefeuille de placement peut être tenue de s'immatriculer si son activité de placement est suffisamment organisée pour conclure à l'exploitation d'une entreprise. C'est notamment le cas si la fiducie a une activité qui s'apparente à celle d'un courtier en valeurs mobilières qui fait fructifier ses investissements au profit des bénéficiaires. Dans ce cas, la fiducie exploite une entreprise à caractère commercial au sens de la LPLE et doit s'immatriculer.

À cet égard, la réalisation de bénéfices n'est pas un élément suffisant en soi pour que la fiducie détenant des placements doive s'immatriculer.

Toutefois, les éléments suivants peuvent indiquer que la fiducie se comporte comme si elle exerçait une activité commerciale :

- la présence d'un comité de financement des investissements au sein de la structure organisationnelle de la fiducie;
- la présence d'une personne au sein de la fiducie qui a des connaissances fines du marché des valeurs mobilières et des compétences en la matière et qui consacre une partie importante de son temps à l'étude du marché des valeurs mobilières;
- l'affectation d'une grande partie des fonds de la fiducie à l'achat de titres;
- la fréquence des transactions;
- la courte durée de la détention des titres;
- le mode de financement des achats de titres;
- la diversité du portefeuille de placement;
- le manque d'interrelation des titres détenus par la fiducie avec les objets de la fiducie;
- les démarches d'affaires éventuelles.

Lorsqu'une fiducie n'a pas d'activité, mais détient uniquement des actions d'une compagnie opérante au profit d'une ou plusieurs personnes déterminées, elle n'a pas d'activité économique suffisamment organisée pour que nous puissions conclure à l'exploitation d'une entreprise, et ce, même si elle réalise des bénéfices résultant des dividendes de cette société. Conséquemment, elle n'est pas tenue de s'immatriculer.

3.3 Fiducies non assujetties à l'immatriculation

Différents types de fiducies sont créés à des fins personnelles ou pour la protection d'actifs, ou uniquement pour procurer un avantage à une ou des personnes déterminées. On dit de ces fiducies qu'elles sont d'« utilité privée ».

On retrouve notamment dans cette catégorie les fiducies suivantes :

- la fiducie de retraite, par laquelle est établi un fonds de pension au profit d'employés;
- la fiducie d'achat-vente entre associés (dans ce type de fiducie, le rôle du fiduciaire n'est pas de gérer un investissement, mais plutôt de détenir une police d'assurance vie permettant l'acquisition, au décès de l'un des associés, de sa part dans la société par son partenaire survivant, de payer les primes et de maintenir cette police d'assurance en vigueur jusqu'au décès de l'associé);
- la fiducie d'achat d'actions, qui est utilisée, par exemple, pour verser des actions d'une société que pourront acheter les employés sur une certaine période;
- la fiducie-sûreté, dans laquelle est transféré un bien (le rôle du fiduciaire se limite généralement à détenir, à gérer et à conserver le bien jusqu'à l'exécution d'une obligation contractuelle);
- la fiducie de portage d'actions, aussi connue au Québec sous le nom *convention d'entiercement* (des actionnaires transfèrent leurs actions dans une fiducie de portage d'actions qui administre ces titres, ce qui leur permet de retirer les bénéfices en demeurant inconnus, puisque c'est la fiducie qui est inscrite comme propriétaire dans les registres des valeurs mobilières);
- la fiducie de vote, mieux connue sous son nom anglais *voting trust*, par laquelle une fiducie détient des valeurs mobilières et exerce tous les droits rattachés aux actions prévues par la convention, dont le droit de vote;
- les fiducies testamentaires et les fiducies familiales créées au bénéfice d'une ou plusieurs personnes déterminées.

Dans la mesure où ces fiducies n'exercent pas d'activité organisée à caractère commercial comme expliqué précédemment et qu'elles n'exploitent pas, en conséquence, d'entreprise à caractère commercial, elles ne sont pas visées par l'obligation d'immatriculation.

Il en est de même d'une fiducie d'utilité sociale constituée dans un but d'intérêt général, notamment à des fins culturelle, éducative, philanthropique, religieuse ou scientifique, puisqu'en vertu de l'article 1270 du C.c.Q., une telle fiducie n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise.