

Dossier : 2012-4576(GST)G

ENTRE :

RIYADH AL-HOSSAIN,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu le 23 juin 2014, à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge K. Lyons

Comparutions :

Avocat de l'appelant :

M<sup>e</sup> Nicholas Kapelos

Avocat de l'intimée :

M<sup>e</sup> Tony Cheung

---

**JUGEMENT**

L'appel interjeté à l'encontre de la cotisation relative à un remboursement de TPS/TVH pour habitation neuve au titre de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 5 octobre 2011, est rejeté conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Edmonton (Alberta), ce 30<sup>e</sup> jour de décembre 2014.

« K. Lyons »

---

La juge Lyons

Traduction certifiée conforme  
ce 11<sup>e</sup> jour de mai 2015.

Yves Bellefeuille, réviseur

Référence : 2014 CCI 379  
Date : 20141230  
Dossier : 2012-4576(GST)G

ENTRE :

RIYADH AL-HOSSAIN,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

## **MOTIFS DU JUGEMENT**

### **La juge Lyons**

[1] En l'espèce, la Cour est appelée à trancher la question de savoir si l'appelant a droit à un remboursement pour habitation neuve de 27 240,24 \$ (le « remboursement ») au titre de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA ») relativement à l'immeuble situé 3, promenade Gwillimbury, Bradford (Ontario), L3Z 0B3 (l'« immeuble »).

#### **I. Les faits**

[2] Le 13 mai 2010, l'appelant a signé un contrat de vente (le « contrat de vente ») en vue d'acquérir l'immeuble de Brookfield Homes Ontario Limited (le « constructeur ») en contrepartie de 361 288,62 \$. Il a versé un acompte de 25 000 \$. La date de conclusion était fixée au 12 juillet 2010.

[3] Dès le début, l'appelant s'est rendu compte qu'il aurait de la difficulté à obtenir du financement pour conclure l'opération. Il avait quatre jours pour décider s'il souhaitait aller de l'avant avec l'opération et, dans le cas contraire, il pouvait

obtenir le remboursement du montant total de son acompte, sans pénalité, de la part du constructeur. L'appelant a choisi d'aller de l'avant, et Refath Khandaker, son ami, a accepté de l'aider.

[4] L'appelant et M. Khandaker ont rencontré un courtier en hypothèques de la direction du développement du crédit hypothécaire de la Banque de Nouvelle-Écosse, qui leur a expliqué que la façon la plus simple de respecter les exigences de la banque (le « prêteur ») était d'ajouter M. Khandaker en tant que copropriétaire de l'immeuble.

[5] Le prêteur a envoyé aux deux particuliers une lettre d'engagement (l'« engagement ») le 4 juin 2010. La lettre approuvait un prêt hypothécaire de premier rang d'une durée de cinq ans relativement à l'immeuble et exigeait la signature d'un contrat de crédit à un particulier pour le prêt hypothécaire (l'« hypothèque »). Le même jour, les deux particuliers ont signé l'hypothèque, se sont engagés à rembourser l'hypothèque et ont accusé réception de la divulgation du coût d'emprunt. Ils ont signé l'engagement le 8 juin 2010.

[6] Maître Kasman, l'avocat de l'appelant, a déclaré dans son témoignage qu'il avait expliqué aux deux particuliers que, s'ils voulaient conclure l'opération, M. Khandaker devait être coacheteur et devait figurer sur le titre de propriété de l'immeuble en tant que copropriétaire afin de respecter l'exigence du prêteur. M<sup>e</sup> Kasman a avisé l'avocat du constructeur que l'appelant l'avait informé du fait que le constructeur était au courant de l'exigence du prêteur. L'avocat du constructeur a proposé que M. Khandaker soit ajouté au contrat de vente en tant qu'acheteur.

[7] Le 22 juin 2010, un document désigné comme étant un avenant au contrat de vente a été signé par M. Khandaker, le représentant du constructeur et le même témoin qui avait signé le contrat de vente du 13 mai 2010. Au moyen de l'avenant, M. Khandaker a été ajouté au contrat de vente en tant qu'acheteur. M<sup>e</sup> Kasman a déclaré que le document du 22 juin 2010 (l'« avenant ») faisait partie du document du 13 mai 2010, et que M. Khandaker comprenait le document qu'il a signé. Selon l'avenant, il était entendu et convenu entre le constructeur et l'appelant que la modification en question devait être apportée au contrat de vente que l'appelant avait signé le 13 mai 2010. L'appelant a déclaré dans son témoignage qu'il était conscient du fait que l'avenant avait été signé et il n'a exprimé aucune préoccupation ni n'a pris de mesures pour demander à M<sup>e</sup> Kasman de se désister, de communiquer avec le constructeur ou de préciser que l'avenant ne devrait pas faire partie du contrat de vente.

[8] Le 9 juillet 2010, l'appelant a signé une demande de remboursement relativement à l'immeuble, sur laquelle les deux particuliers figuraient en tant que copropriétaires de l'immeuble. Le ministre du Revenu national (le « ministre ») a refusé le remboursement.

[9] Le 9 juillet 2010, les deux particuliers ont signé la déclaration statutaire établie par M<sup>e</sup> Kasman. Celle-ci énonce que [TRADUCTION] « nous sommes les acheteurs de l'immeuble susmentionné », que l'appelant l'acquiert pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle, que l'appelant est le seul propriétaire bénéficiaire de l'immeuble et que M. Khandaker détient un intérêt de 0,01 % en fiducie pour l'appelant afin de respecter l'exigence du prêteur<sup>1</sup>.

[10] Le 9 juillet 2010, l'appelant a signé un document d'une page intitulé « Reconnaissance » qui précisait qu'il indemniserait M. Khandaker pour toute responsabilité relativement à l'hypothèque à l'égard du prêteur et qu'il ferait de son mieux pour dégager M. Khandaker de toute responsabilité personnelle en vertu de l'hypothèque en remplaçant M. Khandaker par son père comme partie ou garant relativement à l'hypothèque et au titre de propriété.

[11] Le 10 juillet 2010, M. Khandaker a signé une reconnaissance dans laquelle il était mentionné qu'il possédait un intérêt de 0,01 % dans l'immeuble uniquement à titre de fiduciaire de l'appelant et pour aider celui-ci à obtenir un prêt hypothécaire du prêteur.

[12] Maître Kasman a envoyé aux deux particuliers, en tant qu'acheteurs, un état des rajustements du 12 juillet 2010.

[13] L'appelant a témoigné qu'il avait occupé l'immeuble à titre de lieu de résidence habituelle du 12 juillet 2010 à avril 2012, lorsque l'immeuble avait été vendu.

## II. Analyse

[14] Les dispositions suivantes sont tirées de la LTA. Les dispositions pertinentes sont les alinéas 254(2)b) et g) et sont libellées ainsi :

254(2) Remboursement — habitation neuve

Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

[...]

*b)* au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l'immeuble ou du logement conclu entre le constructeur et le particulier, celui-ci acquiert l'immeuble ou le logement pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche;

[...]

*g)* selon le cas :

(i) le premier particulier à occuper l'immeuble ou le logement à titre résidentiel, à un moment après que les travaux sont achevés en grande partie, est :

(A) dans le cas de l'immeuble, le particulier ou son proche,

(B) dans le cas du logement, le particulier, ou son proche, qui, à ce moment, en était l'acheteur aux termes d'un contrat de vente,

(ii) le particulier effectue par vente une fourniture exonérée de l'immeuble ou du logement, et la propriété de l'un ou l'autre est transférée à l'acquéreur de cette fourniture avant que l'immeuble ou le logement n'ait été occupé à titre résidentiel ou d'hébergement.

[15] L'alinéa 254(2)*b)* de la LTA dispose que le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où un constructeur effectue, par vente, la fourniture d'un immeuble ou d'un logement au profit du particulier et où le particulier, au moment où il devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente, acquiert le logement pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle.

[16] Selon le paragraphe 262(3) de la LTA, le terme « particulier » s'entend de tous les acheteurs en tant que groupe. Voici la teneur de cette disposition :

262(3) Groupe de particuliers

Lorsque la fourniture d'un immeuble d'habitation ou d'une part du capital social d'une coopérative d'habitation est effectuée au profit de plusieurs particuliers ou que plusieurs particuliers construisent ou font construire un immeuble d'habitation, ou y font ou font faire des rénovations majeures, la mention d'un

particulier aux articles 254 à 256 vaut mention de l'ensemble de ces particuliers en tant que groupe. Toutefois, seulement l'un d'entre eux peut demander le remboursement en application des articles 254, 254.1, 255 ou 256 relativement à l'immeuble ou à la part.

[17] Lorsqu'une fourniture est effectuée à un particulier en tant que groupe, le paragraphe 254(2) de la LTA s'applique de telle sorte que chaque particulier dans le groupe doit répondre aux critères énoncés à l'alinéa 254(2)b) de la LTA.

[18] Le particulier qui devient responsable ou assume une responsabilité est en droit de recevoir le remboursement, pourvu que le particulier réponde à toutes les autres exigences énoncées au paragraphe 254(2) de la LTA. Selon cette disposition, la responsabilité incombe au particulier qui signe le contrat de vente avec le constructeur.

[19] L'appelant soutient qu'il a signé le contrat de vente, qu'il était le seul et véritable propriétaire bénéficiaire de l'immeuble et qu'il en assumait l'entière responsabilité. M. Khandaker a été ajouté au contrat de vente en tant que coacheteur pour respecter les conditions du constructeur, parce que le prêteur exigeait qu'il figure sur le titre de propriété en tant que propriétaire. Il n'avait fait qu'aider l'appelant à obtenir un financement<sup>2</sup>. Bien que cette explication semble plausible, elle contredit certains éléments de preuve.

[20] Les deux particuliers ont signé l'hypothèque et l'engagement, à titre d'acheteurs, plusieurs semaines après la conclusion du contrat de vente et plusieurs semaines avant la signature de l'avenant. Ils figurent également sur le titre de propriété et sur l'hypothèque à titre de propriétaires de l'immeuble comme tenants communs<sup>3</sup>. Je tiens à souligner que la reconnaissance signée par l'appelant le 9 juillet 2010 indemnise M. Khandaker de toute responsabilité.

[21] Après la signature du contrat de vente le 10 mai 2010, l'appelant s'est rendu compte qu'il ne pouvait pas obtenir de financement pour conclure l'opération. Ce n'est que lorsqu'il a pu obtenir l'aide de M. Khandaker pour qu'il soit coacheteur et copropriétaire que l'achat a pu être réalisé. Au départ, le constructeur et l'appelant, en tant qu'acheteur, ont chacun signé le contrat de vente. Ultérieurement, le constructeur et M. Khandaker, en tant que coacheteur, ont chacun signé l'avenant qui, selon le témoignage de M<sup>e</sup> Kasman, fait partie du contrat de vente. Comme l'a reconnu l'avocat de l'appelant, en signant l'avenant, M. Khandaker avait l'intention d'assumer la responsabilité au sens de cette expression à l'alinéa 254(2)b)<sup>4</sup>.

[22] Étant donné que l'appelant a signé le contrat de vente, que M. Khandaker a signé l'avenant et que le constructeur a signé les deux contrats, je conclus que l'appelant et M. Khandaker sont tous deux « le particulier » et qu'ils assument tous deux la responsabilité. Par conséquent, chacun doit répondre aux exigences énoncées aux alinéas 254(2)a) à g) de la LTA.

[23] Dans la décision *Rochefort c. Canada*, 2014 CCI 34, le juge C. Miller a souligné que c'était M. et M<sup>me</sup> Rochefort qui avaient signé le contrat de vente et non leur neveu, qui n'était que cosignataire et qui n'était donc pas un particulier assumant une responsabilité. Contrairement au neveu dans cette affaire, M. Khandaker avait signé l'avenant en étant parfaitement conscient de ses actes et de la nature de son engagement lorsqu'il a signé à titre de coacheteur et qu'il a été inscrit sur le titre de propriété et sur l'hypothèque en qualité de propriétaire et non simplement comme cosignataire. Je souscris à l'argument de l'avocat de l'intimée selon lequel l'appelant cherche à requalifier les rapports juridiques qui ont été établis entre les parties au moment pertinent. Il est bien établi dans la jurisprudence que le tribunal doit examiner les rapports juridiques qui ont été établis par le droit privé et le droit des contrats et que les conséquences fiscales découlent de ces rapports juridiques.

[24] L'alinéa 254(2)b) de la LTA exige que le propriétaire acquière le logement pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à un proche admissible.

[25] Lorsque l'avenant a été signé, ni l'appelant ni M. Khandaker n'avaient l'intention de voir l'immeuble servir de lieu de résidence habituelle pour M. Khandaker. Celui-ci n'avait non plus aucun intérêt à acheter une maison. Cela a été corroboré par M<sup>e</sup> Kasman dans sa feuille d'envoi par télécopie qui mentionnait que [TRADUCTION] : « Seul Riyadh Hossain occupera l'immeuble, qui lui servira de résidence personnelle »<sup>5</sup>. À mon avis, M. Khandaker ne satisfait pas à l'exigence.

[26] Dans la décision *Davidson c. La Reine*, 2002 CanLII 872, M<sup>me</sup> Waterhouse avait fourni une aide financière, et M. Davidson et elle étaient devenus tenants conjoints. Ils avaient chacun signé le contrat de vente et la convention hypothécaire, et M<sup>me</sup> Waterhouse était ainsi devenue un « particulier ». Toutefois, le juge McArthur a refusé le remboursement compte tenu du fait que, comme M<sup>me</sup> Waterhouse n'avait pas l'intention d'acquérir l'immeuble pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle et qu'elle n'était pas un proche admissible, elle ne répondait pas aux exigences énoncées au paragraphe 254(2) de la LTA. Il a rejeté

les arguments fondés sur les notions de nu-fiduciaire et de propriétaire bénéficiaire<sup>6</sup>, qu'il a qualifiées de faux problèmes.

[27] Brièvement, en ce qui concerne l'affirmation de l'avocat de l'appelant selon laquelle les éléments de preuve démontrent que l'appelant est le véritable propriétaire bénéficiaire et que M. Khandaker n'était qu'un nu-fiduciaire qui détenait un intérêt de 0,01 %, ni la reconnaissance ni la déclaration statutaire n'existaient avant le contrat de vente ou l'avenant. La création d'une fiducie doit être documentée comme il faut; l'acte de fiducie doit comporter tous les éléments constitutifs d'une fiducie, être daté et signé, et son existence doit être antérieure ou concomitante à celle du bien qui fait l'objet de la fiducie. Compte tenu des éléments de preuve, j'estime qu'aucune fiducie n'existait au moment pertinent et, par conséquent, il n'est pas nécessaire que j'examine la question davantage.

[28] Selon l'alinéa 245(2)g) de la LTA, le particulier doit occuper le logement après que les travaux sont achevés en grande partie. M. Khandaker n'avait jamais été un occupant du logement ni n'était un proche admissible. À mon avis, M. Khandaker ne satisfait pas non plus à cette exigence.

[29] J'admets le témoignage de M<sup>e</sup> Kasman selon lequel M. Khandaker avait compris la nature de son engagement et avait signé à titre de coacheteur et de copropriétaire, et que l'appelant était conscient du fait qu'en structurant l'opération de cette manière-là, il courait le risque d'être privé du droit au remboursement.

[30] Je conclus que, comme les exigences légales énoncées aux alinéas 254(2)b) et g) de la LTA n'ont pas été respectées par le particulier, le ministre avait raison et l'appelant n'a pas droit au remboursement.

[31] L'appel est rejeté. Aucuns dépens ne sont adjugés.

Signé à Edmonton (Alberta), ce 30<sup>e</sup> jour de décembre 2014.

« K. Lyons »

---

La juge Lyons

Traduction certifiée conforme  
ce 11<sup>e</sup> jour de mai 2015.

Yves Bellefeuille, réviseur

---

<sup>1</sup> Deux versions du document ont été fournies. L'une était dactylographiée, l'autre était en partie dactylographiée et en partie manuscrite. L'engagement prévoit que [TRADUCTION] : « L'approbation du crédit hypothécaire est subordonnée à la condition que l'immeuble vous serve de résidence principale » — Recueil des pièces, onglet 3, page 3 de 7.

<sup>2</sup> L'intimée a soutenu que l'appelant et M. Khandaker étaient responsables aux termes du contrat de vente et de l'avenant respectivement, et que, étant donné que les deux sont le « particulier » au titre du paragraphe 262(3) de la LTA, M. Khandaker ne satisfaisait pas aux exigences énoncées aux alinéas 254(2)b) et g) de la LTA, parce qu'il n'avait pas l'intention d'acquérir l'immeuble pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle et qu'il n'est pas un proche de l'appelant. Il ne peut donc pas demander le remboursement. L'avocat de l'intimée a également soutenu, en réponse aux observations de l'avocat de l'appelant, que si l'appelant ne demande que la partie provinciale du remboursement, la demande visant un tel redressement doit être présentée à la Cour supérieure de justice de l'Ontario. Je souscris à l'avis de l'avocat de l'intimée selon lequel, en pareilles circonstances, la Cour canadienne de l'impôt n'a pas compétence pour se prononcer sur la partie provinciale du remboursement.

<sup>3</sup> L'alinéa 254(2)e) de la LTA prévoit que la propriété du logement doit être transférée au « particulier » une fois la construction ou les rénovations achevées. Il ressort de la preuve que l'appelant et M. Khandaker étaient inscrits sur le titre de propriété de l'immeuble et sur les documents hypothécaires pour un intérêt de 99,99 % et de 0,01 %, respectivement, en tant que tenants communs.

<sup>4</sup> Dans la décision *Virani c. Canada*, 2010 CCI 113, la Cour a souligné que la Loi considérait le moment où le contrat de vente était signé et non le moment où le titre de propriété était enregistré.

<sup>5</sup> Datée du 8 juin 2010 et envoyée à l'avocat du constructeur.

<sup>6</sup> De même, dans la décision *Goyer c. La Reine*, 2010 CCI 511, le juge Angers a confirmé le principe et a refusé le remboursement dans des circonstances où trois particuliers avaient signé un contrat de vente pour la construction d'un logement au profit des trois particuliers, mais où un seul particulier résidait dans le logement et les deux autres, en tant que copropriétaires, avaient aidé au financement du logement en signant la convention hypothécaire.

RÉFÉRENCE : 2014 CCI 379

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2012-4576(GST)G

INTITULÉ : RIYADH AL-HOSSAIN c. SA MAJESTÉ  
LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 23 juin 2014

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge K. Lyons

DATE DU JUGEMENT : Le 30 décembre 2014

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelant : M<sup>e</sup> Nicholas Kapelos  
Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Tony Cheung

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : Nicholas Kapelos

Cabinet : Kapelos & Carlisi  
Toronto (Ontario)

Pour l'intimée :

William F. Pentney  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada