

Dossier : 2018-2313(GST)I

ENTRE :

BAHA PROPERTY INVESTMENT GROUP INC.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 23 septembre 2019, à Hamilton (Ontario)

Devant : L'honorable juge B. Russell

Comparutions :

Représentant de l'appelante : M^e Charnkamal Hansra

Avocate de l'intimée : M^e Sophie DeViller

JUGEMENT

Selon les motifs du jugement joints aux présentes, le présent appel d'une cotisation établie le 2 août 2017 relative à la demande de remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs de l'appelante aux termes de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) (la LTA) est rejeté, sans dépens.

Signé à Halifax (Nouvelle-Écosse), ce 17^e jour de décembre 2019.

« B. Russell »

Le juge Russell

Référence : 2019CCI279
Date : 20191217
Dossier : 2018-2313(GST)I

ENTRE :

BAHA PROPERTY INVESTMENT GROUP INC.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Russell

[1] La Cour est saisie d'un appel interjeté sous le régime de la procédure informelle par la société appelante BAHA Property Investment Group Inc. (BAHA) concernant une cotisation établie le 2 août 2017 par le ministre du Revenu national en application de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) (la LTA). Cette cotisation rejette la demande de remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs de 27 291,69 \$ présentée par BAHA le 12 juin 2017. La cotisation en cause a été contestée, puis confirmée, menant ainsi au présent appel.

[2] Dans sa réponse, l'intimée explique que la demande de remboursement de BAHA a été refusée au motif qu'elle n'était pas un « acquéreur » aux termes de l'article 123 de la LTA. La division a) de cette définition (soit la seule division qui pourrait s'appliquer) prescrit ce qui suit :

acquéreur

a) Personne qui est tenue, aux termes d'une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;

[3] L'intitulé du paragraphe 256.2(3) de la LTA, « Remboursement pour fonds et bâtiment loués à des fins résidentielles », établit clairement l'obligation d'être un

« acquéreur ». Le sous-alinéa 256.2(3)a(i) prescrit ce qui suit [non souligné dans l'original] :

(3) Sous réserve des paragraphes (7) et (8), le ministre rembourse une personne (sauf une coopérative d'habitation) dans le cas où, à la fois :

a) la personne, selon le cas :

(i) est l'acquéreur de la fourniture taxable par vente [...], effectuée par une autre personne, d'un immeuble d'habitation ou d'un droit dans un tel immeuble, mais n'est pas le constructeur de l'immeuble [...]

[4] À l'audience, M. Charnkamal Hansra a témoigné pour BAHA et a déposé des éléments de preuve documentaire. Ces documents comprennent une convention d'achat-vente d'une page datée du 28 octobre 2010 (la convention de 2010), mais excluent les annexes « A », « B », « C », « X » et « Z », même si dans la convention d'une page, il est disposé que ces annexes font [TRADUCTION] « partie intégrante de la convention ». La convention de 2010 prévoit l'achat-vente d'un immeuble en copropriété (unité 5, 20^e étage) d'un immeuble en copropriété devant être construit à Toronto (pièce A-1, p.5). La convention de 2010 nomme deux personnes à titre d'acquéreurs, soit Charnkamal Hansra et Balvir Bassi, qui ont tous deux signé la convention de 2010 comme acquéreur pour un prix d'achat de 342 900 \$. Le vendeur, Ferncastle (Esplanade) Inc., est le promoteur et constructeur de l'immeuble en copropriété devant être bâti.

[5] Rien dans la convention de 2010 ne précise que ces deux acquéreur signent pour le compte de quelqu'un d'autre qu'eux-mêmes, notamment au nom d'une société devant être constituée. En fait, BAHA n'a été constituée que près de quatre ans plus tard, le 6 août 2014. À l'audience, M. Hansra a déclaré que son intention et celle de M. Bassi, à titre d'acquéreur aux termes de la convention de 2010, était que l'immeuble en copropriété devant être construit acheté soit la propriété d'une société. Entre-temps, ils ont signé à titre d'acquéreurs puisque, selon son témoignage, le vendeur n'acceptait pas qu'une société soit l'acquéreur. Toutefois, le vendeur aurait permis que le nom d'une société soit ajouté à titre d'acquéreur immédiatement après la clôture.

[6] Selon un document intitulé [TRADUCTION] « Relevé de clôture final des rajustements » daté du 17 mai 2017 (pièce A-1, p. 6) relatif à la convention de 2010, la date de clôture de la transaction d'achat-vente est le 25 mai 2017. Ce document est sous-titré [TRADUCTION] « Vente par Ferncastle (Esplanade) Inc. à Amirta Hansra, Sundeep Bassi et Babaljit Hansra ». Amirta Hansra et

Sundeep Bassi sont les épouses respectives de Charnkamal Hansra et de Balvir Bassi, soit les deux acquéreurs nommés dans la convention de 2010. On n'a pas expliqué pourquoi ces trois personnes étaient nommées acquéreurs dans ce document.

[7] Un bail pour la propriété en cause a été conclu avec un locataire en date du 21 mars 2016. Sur ce bail, BAHA est désignée comme locateur (pièce A-1, p. 12). La signature de la personne signant prétendument pour BAHA à titre de locateur est illisible. BAHA a également été nommée « propriétaire inscrit » et, selon un document intitulé [TRADUCTION] « Transfert » publié le 25 mai 2017, a fait l'objet d'un transfert de titre pour la propriété en question (pièce A-1, p.10). On ne retrouve aucune signature dans ce document, mais BAHA, à titre de « bénéficiaire du transfert », y est représentée par un procureur nommé. L'énoncé applicable concernant [TRADUCTION] « la charge hypothécaire/l'hypothèque » de la propriété en question daté du 25 mai 2017 désigne BAHA comme étant la « constituante ». (Pièce A-1, p.15). Une [TRADUCTION] « directive relative au titre » (pièce A-1, p. 26), signée le 24 mai 2017, avise le vendeur que l'acte ou le transfert concernant la vente de la propriété en question à [TRADUCTION] « Amirta Hansra, Sundeep Bassi et Babaljit Hansra » doit être grossoyé au nom de BAHA. Ce document a été signé par Amirta Hansra, Sundeep Basi et Babaljit Hansra. Une fois de plus, rien n'indique pourquoi ces personnes pourraient être implicitement désignées comme acquéreurs.

[8] Ces trois personnes ont également signé un document intitulé [TRADUCTION] « Avis de cession et directive » (pièce A-1, p. 27) le 25 mars 2017. Il y est déclaré que ces trois personnes [TRADUCTION] « ont cédé la convention d'achat-vente précitée à [BAHA] ». (Dans ce document, la [TRADUCTION] « convention d'achat-vente précitée » renvoie à la [TRADUCTION] « Vente par Ferncastle (Esplanade) Inc. à Amirta Hansra, Sundeep Bassi et Babaljit Hansra » et la propriété visée est la propriété faisant l'objet de la convention de 2010.) On retrouve également dans ce document ce qui semble être une autre signature de Sundeep Bassi, prétendument au nom de BAHA, par laquelle BAHA [TRADUCTION] « accepte d'être liée par les modalités de la convention d'achat-vente précitée à titre d'acquéreur » [non souligné dans l'original]. Ce document dispose également que ces mêmes trois personnes [TRADUCTION] « demeurent liées par les modalités de la convention d'achat-vente précitée à titre d'acquéreur ».

[9] L'Avis de cession et directive est le document sur lequel BAHA se fonde essentiellement pour soutenir qu'elle est en droit d'obtenir le remboursement refusé. BAHA souligne l'utilisation de l'expression [TRADUCTION] « à titre

d'acquéreur » mentionnée précédemment et affirme qu'elle était un acquéreur aux termes de la convention de 2010 au moment de la clôture de la transaction, le 25 mai 2017. BAHA se fonde également sur le fait qu'elle était la propriétaire inscrite de la propriété en cause achetée (et vendue) le 25 mai 2017 et qu'à titre de « constituante », comme il a été mentionné précédemment, l'hypothèque payable sur la propriété lui incombait légalement. Bien qu'aucun document déposé en preuve ne l'indique, je comprends des témoignages que BAHA a payé la somme due à la clôture aux avocats du vendeur. Bien entendu, cela ne démontre pas que BAHA était légalement tenue de payer la somme prévue dans la convention de 2010, ce qu'exigerait la définition précitée d'« acquéreur ».

[10] À la page 2 de 11 de l'énoncé de [TRADUCTION] « l'approbation hypothécaire » de la CIBC (pièce A-11, p. 23), les deux acquéreurs nommés (Charnkamal Hansra et Belvir Bassi), qui sont les signataires de la convention de 2010, apparaissent au moins une fois de plus, comme deux des trois garants de l'hypothèque accordée par la CIBC à BAHA.

[11] Comme il a été indiqué, l'intimée est d'avis que BAHA n'a pas droit au remboursement, car elle ne respecte pas la définition d'« acquéreur » prévue par la LTA, dans la mesure où il n'y a pas de fondement pour considérer qu'elle était responsable de la contrepartie prévue à la convention de 2010 pour la fourniture de l'unité 5, au 20^e étage, de l'immeuble en copropriété.

[12] Je dois souscrire aux arguments de l'intimée. Les éléments de preuve ne contiennent aucun document démontrant que les deux personnes – Charnkamal Hansra et Balvir Bassi – ont cédé ou autrement transféré à quiconque leurs droits et devoirs à titre d'acquéreurs aux termes de la convention de 2010. En fait, nous retrouvons plutôt des personnes non parties à la convention de 2010 – Amirta Hansra, Sundeep Bassi et Babaljit Hansra – qui, en 2017, auraient prétendument cédé leurs droits et devoirs d'acquéreur à BAHA aux termes de la convention de 2010 par voie d'un avis de cession et directive daté du 24 mai 2017. Toutefois, aucun document de cession ou ni aucun autre document ne démontre que ces personnes ont le pouvoir de céder à BAHA les droits et devoirs d'acquéreur aux termes de la convention de 2010. Le fait que certaines ou la totalité de ces trois personnes ont été administratrices de la personne morale de BAHA ou les conjointes des deux acquéreurs nommés dans la convention de 2010 n'a aucune incidence sur cette situation. En outre, aucun document de personne morale de BAHA faisant état de résolutions des administrateurs ou des actionnaires de BAHA sur cette question n'a été déposé en preuve ni mentionné.

[13] De plus, même si la propriété achetée a été mise au nom de BAHA et que cette dernière a été nommée débitrice hypothécaire de l'hypothèque grevant la propriété en question, cela n'a pas pour effet de rendre BAHA rétroactivement responsable légalement du paiement du prix d'achat conformément à la convention de 2010. Quoi qu'il en soit, la somme de la contrepartie prévue dans la convention de 2010 (342 000 \$) est bien différente du capital de l'hypothèque de la CIBC (274 320 \$).

[14] J'ajouterai en aparté qu'il est probable qu'une cession des intérêts de l'acquéreur aurait nécessité le consentement du vendeur, et je constate une fois de plus qu'aucune copie des annexes de la convention de 2010 n'a été déposée à la Cour. Il est bien possible qu'une disposition d'une de ces annexes dispose que l'acquéreur ne peut céder ses droits sans le consentement du vendeur.

[15] Par conséquent, je me vois obligé de rejeter l'appel, mais sans adjuger de dépens.

Signé à Halifax (Nouvelle-Écosse), ce 17^e jour de décembre 2019.

« B. Russell »

Le juge Russell

RÉFÉRENCE : 2019 CCI 279

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2018-2313(GST)I

INTITULÉ : BAHA PROPERTY INVESTMENT
GROUP INC., c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Hamilton (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 23 septembre 2019

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge B. Russell

DATE DU JUGEMENT : Le 17 décembre 2019

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelante : M^e Charnkamal Hansra
Avocate de l'intimée : M^e Sophie DeViller

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelante :

Nom : M^e Charnkamal Hansra

Cabinet :

Pour l'intimée : M^e Nathalie G. Drouin
Sous-procureure générale du Canada
Ottawa, Canada