

ENTRE :

JEAN-ROBERT LACROIX,  
représentant de CANADEVIM LTÉE,  
en vertu du paragraphe 38(1) de la  
*Loi sur la faillite et l'insolvabilité,*

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

---

Appel entendu les 12 et 13 janvier 2010, à Ottawa (Ontario).

Devant : L'honorable juge Lucie Lamarre

Comparutions :

Avocate de l'appelant : M<sup>e</sup> Chantal Donaldson

Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Benoît Denis

---

**JUGEMENT**

L'appel de la cotisation du ministre du Revenu du Québec (**ministre**) établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise (LTA)*, portant le numéro H2002060, et datée du 23 août 2002, concernant la période du 1<sup>er</sup> mai 1998 au 31 octobre 2001 est accueilli et la cotisation est déferée au ministre pour nouvel examen et nouvelle cotisation sur la base que Canadevim Ltée n'avait pas à percevoir un montant de TPS de 73 027,60 \$ relativement au montant de 1,2 million de dollars inscrit sur l'avis d'hypothèque légale enregistré par cette dernière en juillet 1998. La pénalité et les intérêts imposés en vertu de l'article 280 de la LTA sont également annulés.

Quant aux crédits de taxe sur les intrants (CTI) au montant de 16 622,52 \$ refusés par le ministre, la cotisation demeure inchangée sur ce point.

Quant aux dépens, l'appelant a droit aux dépens selon le Tarif B prévu aux *Règles de la Cour canadienne de l'impôt (procédure générale) (Règles)*, à l'exception des dépens relatifs à la présentation d'une requête de l'intimée avant procès visant à interdire le témoignage de M. Roberge à titre d'expert dans le présent appel, et sur laquelle requête l'intimée a eu gain de cause (voir ordonnance du 12 janvier 2010). L'intimée a droit aux dépens sur cette requête selon le Tarif B des *Règles*.

Signé à Ottawa, Canada, ce 18<sup>e</sup> jour de mars 2010.

« Lucie Lamarre »

---

Juge Lamarre

Référence : 2010 CCI 160  
Date : 20100318  
Dossier : 2003-3159(GST)G

ENTRE :

JEAN-ROBERT LACROIX,  
représentant de CANADEVIM LTÉE,  
en vertu du paragraphe 38(1) de la  
*Loi sur la faillite et l'insolvabilité,*

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

La juge Lamarre

[1] Canadevim Ltée (**Canadevim**) a porté en appel une cotisation du ministre du Revenu du Québec (**ministre**), portant le numéro H2002060, datée du 23 août 2002, concernant la période du 1<sup>er</sup> mai 1998 au 31 octobre 2001, au montant de 92 023,16 \$ plus les intérêts et pénalités pour un total de 135 570,69 \$. Il appert que Canadevim aurait fait faillite le 24 janvier 2003, et que monsieur Jean-Robert Lacroix, l'un des administrateurs a été autorisé à poursuivre l'appel devant notre Cour (voir jugement du juge Martin Bédard de la Cour supérieure du Québec, pièce A-10).

[2] L'intimée indique dans sa réponse à l'avis d'appel, aux alinéas 26 i), j), k) et l), que la cotisation a été établie selon le montant de la créance inscrite par Canadevim sur un avis d'hypothèque légale enregistré par cette dernière le 10 juillet 1998 relativement à des travaux d'aménagement d'un terrain de golf qu'elle aurait effectués, pour un montant de 1,2 million de dollars, sur un terrain appartenant à cette date à Harry Adams, Harry Adams et Debra Adams en leur qualité de fiduciaire à la fiducie de Shirley Goodwin (ci-après, la **famille Adams**), de même qu'à Yoland La Casse et Yoland La Casse in Trust, faisant affaires sous la raison sociale Projet Les Vieux Moulins, à Aylmer, QC (voir avis d'hypothèque légale, pièce A-4).

[3] Le ministre a calculé que si le montant de la créance s'élevait à 1,2 million de dollars, Canadevim devait avoir perçu un montant de 73 027,60 \$ de taxe sur les produits et services (TPS). De plus, l'intimée a refusé des crédits de taxe sur les intrants (CTI) demandés par Canadevim pour un montant de 16 662,52 \$. Ce sont ces deux montants qui font l'objet du litige devant moi.

### Faits

[4] Seul monsieur Yoland Lacasse a témoigné pour le compte de l'appelant. Monsieur Jean-Robert Lacroix n'était pas présent. Harry Adams est décédé le 28 juillet 2000. De ce que je comprends du témoignage de M. Lacasse, ce dernier est celui qui était responsable principalement, au cours de la période en litige, du financement pour les deux tiers du projet de golf et M. Harry Adams pour l'autre tiers. M. Lacroix, était l'entrepreneur, via Canadevim, pour l'aménagement du terrain de golf.

[5] Ainsi, en 1989, Yoland Lacasse a acheté un terrain de 200 acres en fiducie pour le bénéfice de trois sociétés, incluant Canadevim dont il était un actionnaire. Il a emprunté personnellement 300 000 \$ à la banque, pour l'achat de ce terrain. L'autre partie du terrain, d'une superficie de 100 acres, appartenait à M. Adams. En octobre 1996, un projet de développement domiciliaire et commercial, incluant l'aménagement du terrain de golf sur les terrains appartenant à Yoland Lacasse in Trust et à M. Adams, a été approuvé par la Ville d'Aylmer.

[6] Selon M. Lacasse, il y avait une entente verbale initiale qu'une société serait formée pour éventuellement détenir et exploiter le golf, entente par laquelle M. Adams détiendrait 33,3% des parts et Yoland Lacasse in Trust l'autre 66,6%. Le plan était de vendre les terrains à cette nouvelle société à être formée pour une valeur nominale en échange d'actions de cette société. Dans les faits, cette société n'a jamais été créée.

[7] En août 1996, un plan d'architecte a été finalisé pour le golf (pièce A-2). À l'hiver 1996, Yoland Lacasse in Trust a donné mandat à Canadevim de commencer les travaux d'aménagement du terrain de golf. Le déboisement a commencé dès ce moment. Au printemps 1997, Canadevim a acheté l'équipement lourd et a commencé à donner des sous-contrats. On a commencé le nettoyage du terrain et procédé à l'irrigation du terrain. À l'automne 1997, on a semencé les « verts » (« greens ») de même que les zones de départ et préparé les allées de golf (« fairway »).

[8] Selon M. Lacasse, Harry Adams aurait donné son accord à ce que les travaux soient effectués par Canadevim. Il dit qu'Adams a payé sa part des frais d'architecte et d'urbanisme, et qu'il aurait été présent sur les lieux une à deux fois par semaine. Toutefois, à l'automne 1997, M. Adams a appris qu'il souffrait d'un cancer incurable et dès ce moment, il a voulu sortir du projet et vendre son terrain. Plus aucun travail majeur n'a été effectué sur le golf après le mois de novembre 1997. Au printemps 1998, le gazon a été coupé pour préserver le travail fait antérieurement.

[9] Le 17 avril 1998, Harry Adams a transféré son terrain incluant la partie du golf, par donation à Debra Adams et Harry Adams en leur qualité de fiduciaire au bénéficiaire de Shirley Goodwin (la conjointe de Adams)(pièce A-3). M. Lacasse a alors réalisé que M. Adams se désintéressait complètement du projet. Craignant que le terrain ne soit revendu par la famille Adams, ce qui pouvait avoir un impact négatif sur tout l'investissement qu'il avait déjà fait, tant personnellement que par Canadevim, M. Lacasse a pensé enregistrer un avis d'hypothèque légale sur le terrain de golf. Cet avis a été déposé le 10 juillet 1998 (pièce A-4). M. Lacasse a discuté avec M. Lacroix et évalué rapidement le coût des travaux effectués à cette date à 1,2 million de dollars. Selon son témoignage, les travaux étaient complétés à environ 55% à cette date. Les trappes de sable n'étaient pas faites, certains lacs prévus au plan (pièce A-2) non plus, le système d'irrigation était complété à environ 75-80%, et les allées de golf étaient encore couvertes de roches. Mais en tant qu'ancien notaire, M. Lacasse disait qu'en enregistrant un avis d'hypothèque légale, cela permettrait à Canadevim de protéger sa créance vis-à-vis un acheteur éventuel du terrain de la famille Adams. Par la suite, Canadevim a intenté des poursuites contre la famille Adams afin de la forcer à en venir à une entente dans le but d'obtenir le financement nécessaire pour terminer les travaux.

[10] Pendant ce temps, à l'automne 1998, M. Lacasse et M. Lacroix ont formé la société Le Club de Golf Les Vieux Moulins Inc. (**Société des Vieux Moulins**) avec deux autres actionnaires dans le but d'obtenir du financement pour finir le golf et rentabiliser le projet. Le club de golf a malgré tout ouvert en juin 1999, afin de commencer à en tirer des revenus. On avait complété en partie le système d'irrigation et fait les travaux minimum requis pour l'ouverture. Ainsi, les trappes de sable ont été remplies, les fanions et la signalisation requise installés, l'équipement acheté pour entretenir le golf, les bâtons et les balles (environ 200 000 \$ en achat d'équipement). Il n'y avait pas de chalet (« club-house »), et les travaux sur les lacs ont été étalés jusqu'en 2001 et le champ de pratique complété dans cette même année 2001. Selon M. Lacasse, encore aujourd'hui, il reste à faire les bassins pour l'irrigation complète. Il reste quatre lacs à faire, pour un coût d'environ 750 000 \$.

[11] En janvier 2001, la famille Adams a conclu un règlement hors cour avec Canadevim (pièce A-5). Ainsi, la Société des Vieux Moulins acceptait de racheter le terrain de la famille Adams pour la somme de 245 000 \$ et Canadevim renonçait à tout montant qui pouvait lui être dû par M. Adams. Cette entente a été homologuée par la Cour supérieure du Québec le 31 mai 2001 (pièce A-6). Il est à noter que dans ce jugement, la Cour mentionne que M. Adams avait nié l'existence d'un contrat de construction avec Canadevim relativement à la construction d'un terrain de golf sur son terrain. La Cour a néanmoins accepté l'entente intervenue entre la succession de M. Adams et Canadevim.

[12] M. Lacasse, de son côté, a continué à emprunter pour ce projet. Il a dû faire faillite en janvier 2002.

[13] Le lot 2016-1 de 200 acres acquis par Yoland Lacasse in Trust pour l'aménagement du terrain de golf, a été délaissé par le syndic de faillite à Neil Elliott et Edgar Elliott en date du 7 février 2003. Selon l'acte de prise en paiement et délaissement volontaire (pièce A-1), la valeur réelle de la contrepartie pour ce terrain était de 1 162 548,57 \$ à cette date. Selon M. Lacasse, Neil et Edgar Elliott étaient des créanciers hypothécaires et auraient versé 400 000 \$ au syndic lors de cette transaction. Ils étaient également partenaires dans la Société des Vieux Moulins, qui a repris en main le projet du golf.

[14] M. Lacasse a dit que Canadevim n'a jamais facturé pour les travaux effectués parce qu'on attendait que les travaux soient suffisamment avancés pour transférer les terrains à une société qui obtiendrait ensuite le financement pour payer Canadevim. Ce plan n'a jamais été exécuté compte tenu de la maladie et du décès subséquent de M. Adams. Canadevim n'a jamais été payée.

[15] Par ailleurs, par suite de la faillite de M. Lacasse en janvier 2002, ce dernier dit que le syndic a saisi tous ses documents, y compris les factures d'achat payées par Canadevim, pour lesquelles on réclame maintenant des CTI que le ministre refuse. Selon le plumentif de faillite (pièce A-7), cette saisie a eu lieu le 12 août 2002 et le délai octroyé par le ministre pour fournir les factures se terminait le 22 août 2002. Sur les 26 boîtes saisies, quatre d'entre elles ne seraient jamais revenues.

[16] Il a aussi été mis en preuve que le syndic de faillite de Yoland Lacasse a contesté la validité de l'hypothèque légale en date du 24 avril 2002 (pièce A-9), au motif que Canadevim « n'était pas détentrice de la licence d'entrepreneur appropriée et obligée par la Loi », en plus du fait qu'elle « n'avait jamais fait rapport aux autorités fiscales concernées par ses opérations, des revenus générés par l'entreprise,

non plus [... que] quelque remise que ce soit quant aux taxes sur services et biens » (pièce A-9). Aucun jugement n'a jamais été rendu à ce sujet.

[17] C'est sur cette même hypothèque légale que se fonde le ministre pour cotiser Canadevim. Dans le jugement de la Cour supérieure du Québec en date du 7 décembre 2006 qui autorisait M. Lacroix à contester la cotisation au nom de Canadevim (pièce A-10), il est indiqué que ni le syndic ni Canadevim n'ont jamais perçu la somme de 1,2 million de dollars faisant l'objet de l'hypothèque légale.

#### Argument de l'intimée

[18] La cotisation du ministre repose complètement sur l'avis d'hypothèque légale enregistré par Canadevim en juillet 1998. L'intimée prétend que si une telle hypothèque a été enregistrée, c'est que Canadevim était créancière du montant de 1,2 million \$ à la date de l'avis d'hypothèque légale. Selon l'intimée, le fait que Canadevim n'ait jamais facturé pour le montant de cette créance, n'a pas d'importance, puisque les travaux ont été effectués en contrepartie du montant y indiqué. L'intimée prétend que la contrepartie était due à la date de l'enregistrement de l'hypothèque et qu'en conséquence, la taxe aurait dû être perçue des acquéreurs à ce moment.

[19] L'intimée considère que les acquéreurs aux termes de la *Loi sur la taxe d'accise (LTA)*, sont Yvon Lacasse in Trust et M. Adams, en vertu d'une entente tacite. L'intimée s'appuie également sur l'article 320 du *Code civil du Québec (CcQ)* qui rend personnellement responsable les promoteurs ayant contracté pour le compte d'une société à être constituée, des obligations prévues au contrat.

#### Argument de l'appelant

[20] L'appelant soutient que l'avis d'hypothèque légale n'a pas été enregistré pour marquer la fin des travaux, mais simplement dans le but de protéger la plus-value estimée du terrain suite aux travaux effectués, au moment du transfert de la portion de terrain de M. Adams à une fiducie au bénéfice de sa conjointe.

[21] L'appelant soutient que la taxe ne devait être perçue qu'au moment où la contrepartie pour les travaux effectués devenait due. Or, ce moment correspond à la date de facturation, ou au moment où aurait dû être faite cette facturation, c'est-à-dire, lorsque les travaux sont presque achevés. Or, l'appelant soutient que la preuve a démontré que les travaux n'étaient pas presque achevés au moment où l'avis d'hypothèque légale a été enregistré. L'appelant soutient que l'article 2727 CcQ

invoqué par l'intimée dans sa réponse à l'avis d'appel pour justifier la date de la fin des travaux fait référence à l'obligation d'inscrire une hypothèque légale au plus tard 30 jours après la fin des travaux afin que celle-ci demeure valide, car l'hypothèque légale de construction existe sans qu'il soit nécessaire de la publier. Ainsi, l'appelant soutient que la date de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale ne permet pas de déterminer le moment où les travaux étaient presque achevés et donc le moment où la taxe est devenue payable.

[22] Il n'y a donc aucun lien entre la date d'inscription de l'avis d'hypothèque légale et l'état d'avancement des travaux.

[23] Quant au montant de 1,2 million \$ établi dans l'avis d'hypothèque légale, cela ne reflète pas nécessairement la contrepartie de la fourniture au moment de l'inscription. Cette hypothèque légale sert à protéger la plus-value conférée à l'immeuble, mais le montant inscrit ne doit pas être prouvé au moment de l'inscription.

[24] Le ministre ne pouvait donc pas se baser sur ce montant pour établir la contrepartie sur laquelle il prétend que la taxe aurait dû être perçue. Par ailleurs, l'appelant soutient que le ministre a consenti à ce que le syndic conteste l'hypothèque légale. Il est bien mal venu de s'en servir maintenant comme fondement à sa cotisation.

[25] Finalement, l'appelant est d'avis qu'il n'y avait aucune entente permettant de dire que Yoland Lacasse in Trust et M. Adams étaient les acquéreurs des travaux effectués, de qui devait être perçue la taxe. L'acquéreur éventuel était une société qui n'a jamais été formée par suite de la maladie et du décès de M. Adams.

### Dispositions législatives

#### Loi sur la taxe d'accise (LTA), telle qu'applicable

##### **123. Définitions**

« acquéreur »

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

b) personne qui est tenue, autrement qu'aux termes d'une convention portant sur une fourniture, de payer la contrepartie de la fourniture;

c) si nulle contrepartie n'est payable pour une fourniture :

- (i) personne à qui un bien, fourni par vente, est livré ou à la disposition de qui le bien est mis,
- (ii) personne à qui la possession ou l'utilisation d'un bien, fourni autrement que par vente, est transférée ou à la disposition de qui le bien est mis,
- (iii) personne à qui un service est rendu.

Par ailleurs, la mention d'une personne au profit de laquelle une fourniture est effectuée vaut mention de l'acquéreur de la fourniture.

« **fourniture** » Sous réserve des articles 133 et 134, livraison de biens ou prestation de services, notamment par vente, transfert, troc, échange, louage, licence, donation ou aliénation.

**165(1) Taux de la taxe sur les produits et services** - Sous réserve des autres dispositions de la présente partie, l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada est tenu de payer à Sa Majesté du chef du Canada une taxe calculée au taux de 7% sur la valeur de la contrepartie de la fourniture.

**152(1) Contrepartie due** - Pour l'application de la présente partie, tout ou partie de la contrepartie d'une fourniture taxable est réputée devenir due le premier en date des jours suivants :

- a) le premier en date du jour où le fournisseur délivre, pour la première fois, une facture pour tout ou partie de la contrepartie et du jour apparaissant sur la facture;
- b) le jour où le fournisseur aurait délivré une facture pour tout ou partie de la contrepartie, n'eût été un retard injustifié;
- c) le jour où l'acquéreur est tenu de payer tout ou partie de la contrepartie au fournisseur conformément à une convention écrite.

**168(1) Règle générale** - La taxe prévue à la présente section est payable par l'acquéreur au premier en date du jour où la contrepartie de la fourniture taxable est payée et du jour où cette contrepartie devient due.

[ . . . ]

**(3) Fourniture terminée** - Par dérogation aux paragraphes (1) et (2), la taxe prévue à la présente section, calculée sur la valeur de tout ou partie de la contrepartie d'une fourniture taxable, est payable le dernier jour du mois qui suit le premier mois où

l'un des faits suivants se réalise, dans le cas où tout ou partie de la contrepartie n'est pas payée ou devenue due au plus tard ce jour-là :

- a) s'il s'agit de la fourniture par vente d'un bien meuble corporel, sauf la fourniture visée à l'alinéa b) ou c), la propriété ou la possession du bien est transférée à l'acquéreur;
- b) s'il s'agit de la fourniture par vente d'un bien meuble corporel — le bien étant livré à l'acquéreur par le fournisseur sur approbation, consignation avec ou sans reprise des invendus ou autres modalités semblables — , l'acquéreur acquiert la propriété du bien ou le fournit à une personne autre que le fournisseur;
- c) s'il s'agit d'une fourniture prévue par une convention écrite qui porte sur la réalisation de travaux de construction, rénovation, transformation ou réparation d'un immeuble ou d'un bateau ou autre bâtiment de mer — étant raisonnable de s'attendre dans ce dernier cas à ce que les travaux durent plus de trois mois — , les travaux sont presque achevés.

**(6) Contrepartie invérifiable** - Pour l'application des paragraphes (3) et (5), la taxe calculée sur la valeur de tout ou partie d'une contrepartie est payable le jour qui est déterminé à ces paragraphes pour la partie vérifiable de la valeur ce jour-là et est payable le jour où elle devient vérifiable pour le reste.

### Code civil du Québec (CcQ)

**320.** Celui qui agit pour une personne morale avant qu'elle ne soit constituée est tenu des obligations ainsi contractées, à moins que le contrat ne stipule autrement et ne mentionne la possibilité que la personne morale ne soit pas constituée ou n'assume pas les obligations ainsi souscrites.

**2725.** Les hypothèques légales de l'État, y compris celles pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, de même que les hypothèques des personnes morales de droit public, peuvent grever des biens meubles ou immeubles.

Ces hypothèques ne sont acquises que par leur inscription sur le registre approprié. La réquisition d'inscription se fait par la présentation d'un avis qui indique la loi créant l'hypothèque, les biens du débiteur sur lesquels le créancier entend la faire valoir, la cause et le montant de la créance. L'avis doit être signifié au débiteur.

**2726.** L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le

propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier.

**2727.** L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

Elle s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

**2728.** L'hypothèque garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux; mais, lorsque ceux en faveur de qui elle existe n'ont pas eux-mêmes contracté avec le propriétaire, elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat.

**2735.** Les créanciers hypothécaires peuvent agir en justice pour faire reconnaître leur hypothèque et interrompre la prescription, encore que leur créance ne soit ni liquide ni exigible.

## Analyse

### I TPS présumée à percevoir au montant de 73 027,60 \$

[26] Aux termes du paragraphe 168(1) de la LTA, la taxe est payable par l'acquéreur au moment où la contrepartie de la fourniture est payée ou lorsqu'elle devient due, selon l'événement qui se produit le premier.

[27] Ici, il n'est pas contesté que Canadevim n'a jamais été payée pour les travaux effectués.

[28] La question qui se pose alors est à quel moment la contrepartie pour ces travaux est devenue due.

[29] Le paragraphe 152(1) de la LTA prévoit que la contrepartie est réputée devenir due, soit a) au moment de la facturation; soit b) au moment où la facture aurait dû être délivrée, n'eût été un retard injustifié; soit c) le jour où l'acquéreur est tenu de payer la contrepartie conformément à une convention écrite.

[30] Ici, il n'est pas contesté qu'il n'y a pas eu facturation, et qu'il n'existe pas de convention écrite entre Canadevim (le fournisseur de services) et qui que ce soit.

[31] La question est donc de déterminer si Canadevim aurait dû délivrer une facture, n'eut été un retard injustifié.

[32] Les explications données par M. Lacasse nous révèlent qu'on attendait d'avoir le financement nécessaire pour créer une société qui aurait acquis les terrains et ensuite payé les travaux. Un avis d'hypothèque légale a aussi été enregistré afin de protéger l'investissement déjà fait au moment où l'un des partenaires du projet, M. Adams, a voulu se désister pour des raisons de santé.

[33] Qu'entend-on par retard injustifié? Si l'on regarde l'alinéa 168(3)c) de la LTA, on prévoit que dans le cas d'une fourniture prévue par une convention écrite qui porte sur la réalisation des travaux de construction d'un immeuble, on considère que la contrepartie devient due lorsque les travaux sont presque achevés.

[34] Dans le cas présent, il s'agit de la construction d'un terrain de golf qui a débuté à l'automne 1996 et qui, à l'ouverture au printemps 1999, n'était toujours pas terminée, compte tenu des circonstances spéciales causées par l'état de santé de l'un des partenaires, M. Adams, ce qui n'était évidemment pas prévu au départ. L'avocat de l'intimée a d'ailleurs reconnu en plaidoirie qu'au moment du dépôt de l'avis d'hypothèque légale, en juillet 1998, les travaux n'étaient pas complétés, contrairement à ce qui est allégué à l'alinéa 26h) de la réponse à l'avis d'appel.

[35] Selon M. Lacasse, ils étaient peut-être avancés à 55%. Même s'il n'y a aucune convention écrite, il me semble que le critère de la fin des travaux prévu à l'alinéa 168(3)c) de la LTA est un critère raisonnable pour déterminer si une contrepartie était due, qui peut s'appliquer tout autant en présence ou en l'absence d'une convention écrite.

[36] De fait, si dans le cas de l'existence d'une convention écrite, le législateur a cru bon de dire que la contrepartie ne devient due que lorsque les travaux sont presque achevés, il me semble que ceci est une bonne référence pour déterminer quand la contrepartie devient due dans le cas où le fournisseur n'a pas délivré de facture pour la contrepartie.

[37] L'alinéa 152(1)b) de la LTA prévoit que la contrepartie est réputée devenir due le jour où le fournisseur aurait dû délivrer une facture, n'eût été un retard injustifié.

[38] Puisque les travaux étaient loin d'être complétés au moment où l'avis d'hypothèque légale a été enregistré (ce qui n'est plus contesté par l'intimée), je ne crois pas qu'on puisse parler d'un retard injustifié à délivrer une facture à cette date.

[39] Je crois aussi que l'appelant peut avoir raison de dire que le fait qu'un avis d'hypothèque légale ait été déposé ne signifie pas non plus nécessairement que les travaux étaient presque achevés aux termes de l'article 2727 CcQ. La doctrine soumise par l'appelant soumet qu'un entrepreneur en construction peut inscrire une hypothèque légale avant la fin des travaux, s'il entrevoit un risque de ne pas être payé (voir P. Ouellet, « *La fin des travaux en matière d'hypothèque légale de la construction* » en ligne : Association patronale des entreprises en construction du Québec ([http : //www.apecq.org/APECQ/Site/3cpp/cjuridique/cj2002080910.doc](http://www.apecq.org/APECQ/Site/3cpp/cjuridique/cj2002080910.doc)).

[40] Par ailleurs, la fin des travaux est une question factuelle. Tant que durent les travaux, la construction n'est pas censée être prête pour l'usage auquel elle est destinée. Ainsi, la fin des travaux survient après l'exécution intégrale de tous les travaux prévus au contrat. Par ailleurs, si l'entrepreneur suspend les travaux pour des raisons financières, on ne parle pas généralement de fin des travaux (voir J.A. Savard et B.P. Quinn, « L'hypothèque légale » dans O.F. Kott et Roy, *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998 page 599 à 635).

[41] Ici, les travaux prévus au plan déposé sous la pièce A-2 étaient loin d'être achevés au moment où l'avis d'hypothèque légale a été déposé en juillet 1998.

[42] Par ailleurs, cette même hypothèque légale n'est pas la preuve que la créance y indiquée était exigible au moment du dépôt. L'avis d'hypothèque légale ne constitue qu'une mesure conservatoire d'un droit (voir *Les Industries Falmec inc. C. Société de Cogénération de St-Félicien, société en commandite / St-Félicien Cogeneration Limited Partnership*, REJB 2003-40996).

[43] Il ressort de la preuve que l'avis d'hypothèque légale a été enregistré pour protéger Canadevim de sa créance, mais cette procédure n'a pas pour effet de définir le montant exact de la créance. À ce stade, l'avis d'hypothèque légale ne sert qu'à garantir la créance qui a donné une plus-value et non à faire la preuve du montant

exact de cette plus-value (voir *Beylerian c. Constructions et rénovations Willico inc.*, REJB 1997-00639 (C.A)).

[44] L'intimée a donc tort de dire dans sa réponse à l'avis d'appel (paragraphe 35), que Canadevim aurait dû délivrer des factures au cours des mois ayant précédé le dépôt de l'avis d'hypothèque légale, afin de justifier sa créance. En conséquence, on ne peut dire que la contrepartie était due à cette date aux termes de l'alinéa 152(4)b) de la LTA.

[45] Finalement, Canadevim n'a jamais été payée. Tout ceci me porte à conclure que le ministre n'était pas justifié de cotiser Canadevim, pour la période en question, en se fondant sur l'avis d'hypothèque légale pour déterminer tant le moment où la taxe aurait dû être perçue, que le montant de la taxe.

[46] Pour ces raisons, je suis d'avis d'annuler le montant de taxe de 73 027,60 \$, tel que cotisé, ainsi que la pénalité imposée aux termes de l'article 280 de la LTA, et les intérêts y afférents.

## II CTI demandés au montant de 16 662,52 \$

[47] L'appelant soutient que Canadevim a réclamé des CTI sur un montant total d'achats de 355 956,79 \$ dans sa déclaration du 30 juin 1998 (pièce A-12, première page), alors qu'elle a omis de réclamer un achat de 216 129,93 \$ effectué le 30 septembre 1997 (pièce A-12, 3<sup>e</sup> page).

[48] Lors de la vérification, Canadevim a réclamé des CTI supplémentaires par suite de cette omission et le ministre n'aurait accordé qu'un montant de 2 268,19 \$ et refusé un montant de 15 154,70 \$ (pièce A-12, dernière page).

[49] L'intimée soutient que les CTI sur l'achat de 216 129,93 \$ s'élèveraient à 13 276,38 \$ (pièce A-12, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> pages) et selon l'avocat de l'intimée, ces CTI auraient déjà été soumis en date du 30 avril 1998, et accordés par le ministre (pièce A-13).

[50] L'appelant me demande de lui permettre de resoumettre le tout au ministre afin de se prévaloir de tous les CTI que Canadevim n'a peut-être pas réclamés dans le passé.

[51] M. Lacasse n'a pas su répondre quand on lui a demandé s'il était au courant des CTI réclamés, plus particulièrement sur l'achat de 216 129,93 \$ mentionné plus haut.

[52] M. Jacques Roberge, fiscaliste, qui a témoigné pour le compte de l'appelant sur cette question, pense que les CTI sur ce dernier montant n'ont jamais été accordés parce que Canadevim ne les aurait pas demandés à l'époque. Il a dit que M. Lacroix croyait qu'il pouvait demander les CTI seulement sur les achats payés, alors qu'il aurait eu droit de les réclamer dès lors qu'il aurait reçu la facture. M. Lacroix n'a pas témoigné.

[53] À mon avis, il n'est pas clair de la preuve que les CTI que l'appelant réclame devant moi ont déjà été accordés ou non. Je ne suis donc pas en mesure de conclure que l'appelant y a droit.

[54] De toute façon, peu importe ce qui a été réclamé ou non, le paragraphe 225(4) de la LTA permet à une personne de demander des CTI dans un délai de quatre ans. Ici, il ne semble pas y avoir contestation que ce délai est écoulé.

[55] L'avocate de l'appelant se fonde sur le paragraphe 296(2) de la LTA pour soutenir que le ministre doit accorder les CTI non réclamés, lorsqu'une personne est recotisée pour la période où ces CTI auraient pu être accordés, avant d'établir le montant de la taxe nette recotisée. Le paragraphe 296(2) de la LTA se lit comme suit :

296(2) Le ministre, s'il constate les faits suivants relativement à un montant (appelé « crédit déductible » au présent paragraphe) lors de l'établissement d'une cotisation concernant la taxe nette d'une personne pour une période de déclaration donnée de celle-ci, prend en compte, sauf demande contraire de la personne, le crédit déductible dans l'établissement de la taxe nette pour cette période comme si la personne avait demandé le crédit déductible dans une déclaration produite pour cette période :

a) le crédit déductible aurait été accordé à titre de crédit de taxe sur les intrants pour la période donnée ou à titre de déduction dans le calcul de la taxe nette pour cette période s'il avait été demandé dans une déclaration produite aux termes de la section V pour cette période à la date limite où la déclaration pour cette période était à produire et si les exigences en matière de documentation, énoncées aux paragraphes 169(4) ou 234(1), qui s'appliquent au crédit avaient été remplies;

b) le crédit déductible n'a pas été demandé par la personne dans une déclaration produite avant le jour où l'avis de cotisation lui est envoyé ou, s'il l'a été, a été refusé par le ministre;

c) le crédit déductible serait accordé à titre de crédit de taxe sur les intrants ou de déduction dans le calcul de la taxe nette de la personne pour une de ses périodes de déclaration s'il était demandé dans une déclaration produite aux termes de la section V le jour où l'avis de cotisation est envoyé à la personne, ou serait refusé s'il était demandé dans cette déclaration du seul fait que le délai dans lequel il peut être demandé a expiré avant ce jour.

[56] Dans *Byrnes c. R.*, 2008CCI57, le juge Little dit ceci :

[19] En raison de la formulation actuelle du paragraphe 296(2), je suis d'avis que l'appelant a le droit de demander un crédit de taxe sur les intrants lorsqu'il existe un crédit non demandé permettant de réduire le montant de taxe qu'il doit payer. Dans un tel cas, le délai prévu au paragraphe 225(4) ne s'applique pas.

[57] Dans notre affaire, je viens de décider que la taxe cotisée doit être annulée. En *obiter dictum*, je dirais que le paragraphe 296(2) permet d'appliquer des CTI non réclamés en dehors de la période de prescription, pour venir réduire le montant de la taxe nette cotisée.

[58] À partir du moment où le montant recotisé est annulé, je ne crois pas que le paragraphe 296(2) trouve application. De toute façon, pour se prévaloir de cette disposition, l'appelant devait prouver aux termes de l'alinéa 296(2)b) de la LTA que le crédit en question n'a jamais été demandé. Or, tel que mentionné plus haut, l'appelant n'a pas fourni une telle preuve.

[59] En conséquence, c'est le délai prévu au paragraphe 225(4) qui s'applique.

[60] Je ne suis donc pas en mesure d'analyser ou de déférer le tout au ministre pour que celui-ci détermine à nouveau si Canadevim peut réclamer des CTI qu'elle pense ne pas avoir réclamés. Il s'agirait d'une nouvelle vérification, et ma juridiction se limite à déterminer si la cotisation en appel est bien fondée ou non.

[61] Pour ces raisons, je suis d'avis d'accueillir l'appel et de déférer la cotisation au ministre pour nouvelle cotisation en tenant pour acquis que Canadevim n'avait pas à percevoir un montant de TPS de 73 027,60 \$, relativement à l'hypothèque légale inscrite par Canadevim en juillet 1998, et la pénalité et les intérêts y afférents doivent être annulés.

[62] Quant aux CTI au montant de 16 662,52 \$ refusés par le ministre, la cotisation demeure inchangée sur ce point.

[63] Quant aux dépens, l'appelant a droit aux dépens selon le Tarif B prévu aux *Règles de la Cour canadienne de l'impôt (procédure générale) (Règles)*, à l'exception des dépens relatifs à la présentation d'une requête de l'intimée avant procès visant à interdire le témoignage de M. Roberge à titre d'expert dans le présent appel, et sur laquelle requête l'intimée a eu gain de cause (voir ordonnance du 12 janvier 2010). L'intimée a droit aux dépens sur cette requête selon le Tarif B des *Règles*.

Signé à Ottawa, Canada, ce 18<sup>e</sup> jour de mars 2010.

« Lucie Lamarre »

---

Juge Lamarre

RÉFÉRENCE : 2010 CCI 160

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2003-3159(GST)G

INTITULÉ DE LA CAUSE : JEAN-ROBERT LACROIX, représentant de CANADEVIM LTÉE, en vertu du paragraphe 38(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Ottawa (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : les 12 et 13 janvier 2010

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : L'honorable juge Lucie Lamarre

DATE DU JUGEMENT : le 18 mars 2010.

COMPARUTIONS :

Avocate de l'appelant : M<sup>e</sup> Chantal Donaldson  
Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Benoît Denis

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

Pour l'appelant:

Nom : M<sup>e</sup> Chantal Donaldson

Cabinet : LeBlanc Donaldson

Pour l'intimée : John H. Sims, c.r.  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada