



A-392-91

CORAM : MONSIEUR LE JUGE HUGESSEN
MONSIEUR LE JUGE STRAYER
MADAME LE JUGE DESJARDINS

Entre :

WILLIAM MACK GREENWAY,

appellant,

- et -

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT DE LA COUR
(Prononcés à l'audience à Vancouver (C.-B.)
le 19 septembre 1996)

LE JUGE HUGESSEN

Il s'agit d'un appel d'un jugement qui a rejeté l'appel de l'appelant concernant le refus du ministre d'accorder pour les années d'imposition 1980 à 1983 certains coûts accessoires ayant trait à un immeuble résidentiel à logements multiples (IRLM) dans lequel le contribuable avait investi. Nous sommes tous d'avis que le jugement ne peut être maintenu.

Si nous comprenons bien le juge de première instance, celui-ci a fondé sa décision sur l'opinion selon laquelle les divers contrats qui ont été conclus entre le promoteur (Marbar), l'appelant et ses coinvestisseurs, et la compagnie à numéro (221 401) qui agissait à titre de fiduciaire pour ces derniers, étaient assujettis à certaines conditions suspensives qui n'ont pas été respectées et que,

de ce fait, il est devenu impossible de transférer le titre de propriété aux investisseurs. Il déclare ceci :

Les conditions suspensives sont inhérentes aux dispositions contractuelles précitées. Tous les engagements suivants pris par Marbar constituent des conditions suspensives dont la non réalisation (sic) rendrait - et dans certains cas, a rendu - parfaitement futile la réalisation de tout ce projet détaillé : au paragraphe 2.2.1b), l'engagement de négocier des contrats avec des entrepreneurs généraux et des corps d'état secondaires; au paragraphe 2.2.1c), celui de négocier avec tous les organismes gouvernementaux pour obtenir toutes les autorisations et permis de zonage et d'aménagement; au paragraphe 2.2.2a), l'engagement d'obtenir un financement provisoire et, au paragraphe 2.2.2b), celui d'obtenir un financement hypothécaire à long terme au moyen d'une série d'hypothèques grevant les parties privatives de l'immeuble en copropriété; au paragraphe 2.2.3, l'engagement d'obtenir des services hors-chantier; au paragraphe 2.2.9, l'engagement d'obtenir un certificat d'immeuble résidentiel à logements multiples de type 31 de la S.C.H.L. et, au paragraphe 3.4, l'engagement de transférer le titre de propriété à 221 401 sous réserve uniquement des hypothèques à long terme susmentionnées grevant les parties privatives et des autres réserves et servitudes usuelles. Rien dans le présent dossier ne démontre que l'une ou l'autre de ces conditions suspensives, qui font partie de l'ensemble des conditions inhérentes aux modalités convenues par les parties, se soit réalisée ...

(Motifs, Dossier d'appel, pages 297 et 298)

Malgré toute notre bonne volonté, nous sommes dans l'impossibilité de dégager d'aucune des dispositions citées par le juge un élément qui puisse se rattacher de près ou de loin à une véritable condition suspensive. Il n'y a rien dans le contrat qui soit conditionnel au respect de l'une ou plusieurs de ces conditions, et il n'y a aucune clause qui laisse entendre que le non-respect de ces conditions entraînera l'annulation du contrat. Il s'agit simplement, dans tous les cas, de promesses et d'engagements de l'entrepreneur à faire certaines choses qui se retrouvent habituellement dans les contrats de cette nature.

Manifestement, les parties avaient l'intention que les divers contrats entrent en vigueur immédiatement, et c'est ce qui s'est produit : l'appelant et ses coinvestisseurs ont acquis un intérêt bénéficiaire dans la propriété à la date pertinente, soit le 17 décembre 1980.

L'intimée cherche également à appuyer le résultat auquel est parvenu le juge de première instance en citant deux motifs mentionnés par le juge, mais sur lesquels il ne s'est pas appuyé. Le premier motif fait valoir que le promoteur n'a pas respecté le paragraphe 50(6) de la *Real Estate Act* (R.S.B.C. 1979, c. 356) :

[TRADUCTION]

(6) Aucun promoteur, et aucune personne au nom de ce promoteur, ne peut vendre ou louer, ou offrir en vente ou en location, ou sciemment aider à vendre ou à louer ou à offrir en vente ou en location, des terrains divisés en lots ou des appartements en multipropriété, à moins qu'un prospectus présenté selon la forme et comprenant les détails requis à l'article 51 soit soumis au surintendant, et soit accepté et déposé par lui.

La conséquence de ce non-respect est énoncé à l'article 62 de la même loi :

[TRADUCTION]

62. Aucune promesse ni aucun contrat d'achat ou de location concernant des terrains divisés en lots ou des appartements en multipropriété n'est opposable à l'acheteur ou au locataire par une personne qui a enfreint l'une des dispositions de la présente partie, ou par ses ayants cause.

[non souligné dans l'original]

À notre avis, il n'y a tout simplement pas de fondement à la prétention selon laquelle cette disposition a pour effet d'annuler les contrats qui ne la respectent pas. Cet article indique simplement que le contrat est inopposable à l'acquéreur (en l'espèce à 221 401 et, par l'entremise de cette dernière, à l'appelant et aux autres investisseurs) à l'initiative du promoteur (en l'espèce Marbar). De toute évidence, cela ne revient absolument pas à dire que le contrat est nul ou de nullité absolue.

Le deuxième argument subsidiaire est également sans fondement. Il s'appuie sur la prétention selon laquelle les différents contrats en cause ont été signés sous le sceau des parties. Cela aurait eu pour résultat de rendre le contrat d'achat et de développement entre Marbar et la compagnie 221 401 inopposable aux investisseurs (y compris à l'appelant) qui n'étaient pas partie

à ce contrat. En supposant que cette affirmation soit exacte, la présumée inopposabilité du contrat aux investisseurs n'empêche pas ces derniers d'avoir un intérêt bénéficiaire dans la propriété. Qu'ils soient considérés comme des associés anonymes ou des bénéficiaires d'une fiducie, il est clair qu'ils avaient l'intention d'acquérir un tel intérêt en passant par la compagnie à numéro, ce qui s'est effectivement produit, dès la signature du contrat d'achat et de développement.

Pour les motifs précités l'appel sera accueilli, le jugement de la Section de première instance sera annulé et la question sera renvoyée au ministre pour une nouvelle cotisation au motif que pendant les années d'imposition pertinentes l'appelant avait un intérêt bénéficiaire dans la propriété en question. L'appelant a droit à faire taxer ses dépens concernant les procédures devant la Cour d'appel et la Section de première instance.

(Signature) «James K. Hugessen»

JUGE

Traduction certifiée conforme

François Blais

François Blais, LL.L.

COUR D'APPEL FÉDÉRALE

N° DU GREFFE A-392-91

Entre :

WILLIAM MACK GREENWAY,

**appelant
(demandeur),**

- et -

SA MAJESTÉ LA REINE,

**intimée
(défenderesse)**

MOTIFS DU JUGEMENT

AVOCATS ET PROCUREURS INSCRITS AU DOSSIER

INTITULÉ DE LA CAUSE : **WILLIAM MACK GREENWAY**

- et -

SA MAJESTÉ LA REINE

N° DU GREFFE : **A-392-91**

**APPEL D'UN JUGEMENT DE LA SECTION DE PREMIÈRE INSTANCE
EN DATE DU 4 AVRIL 1991, N° DE DOSSIER T-2705-86**

LIEU DE L'AUDIENCE : **Vancouver (C.-B.)**

DATE DE L'AUDIENCE : **le 18 septembre 1996**

MOTIFS DU JUGEMENT DE LA COUR : **(LES JUGES HUGESSEN,
STRAYER et DESJARDINS)**

Prononcés à l'audience le 18 septembre 1996 par le JUGE HUGESSEN

ONT COMPARU :

M. Douglas C. Morley **pour l'appelant
(demandeur)**

Mme Josée Tremblay **pour l'intimée
(défenderesse)**

PROCUREURS INSCRITS AU DOSSIER :

Davis & Compagny **pour l'appelant
(demandeur)**

George Thomson
Sous-procureur général du Canada **pour l'intimée
(défenderesse)**