

Cour d'appel
fédérale



Federal Court
of Appeal

Date : 20080423

Dossier : A-203-07

Référence : 2008 CAF 158

**CORAM : LE JUGE EN CHEF RICHARD
LE JUGE SEXTON
LE JUGE EVANS**

ENTRE :

LIONS VILLAGE OF GREATER EDMONTON SOCIETY

appelante

et

SA MAJESTÉ LA REINE

intimée

Audience tenue à Edmonton (Alberta), le 23 avril 2008.

Jugement rendu à l'audience à Edmonton (Alberta), le 23 avril 2008.

MOTIFS DU JUGEMENT DE LA COUR :

LE JUGE EVANS

Cour d'appel
fédérale



Federal Court
of Appeal

Date : 20080423

Dossier : A-203-07

Référence : 2008 CAF 158

**CORAM : LE JUGE EN CHEF RICHARD
LE JUGE SEXTON
LE JUGE EVANS**

ENTRE :

LIONS VILLAGE OF GREATER EDMONTON SOCIETY

appelante

et

SA MAJESTÉ LA REINE

intimée

MOTIFS DU JUGEMENT DE LA COUR

(Prononcés à l'audience à Edmonton (Alberta), le 23 avril 2008)

LE JUGE EVANS

[1] Il s'agit d'un appel interjeté par la Lions Village of Greater Edmonton Society (Lions Village) contre une décision rendue par la Cour canadienne de l'impôt (2006 CCI 670) suivant la procédure informelle. Par cette décision, le juge Miller a rejeté le recours exercé par Lions Village contre une nouvelle cotisation établie par le ministre du Revenu relativement au montant de la taxe sur les produits et services (la TPS) dont elle était redevable, sous le régime de l'article 191 de la *Loi sur la*

taxe d'accise, L.R.C. 1985, ch. E-15, au titre de la fourniture à soi-même de deux immeubles d'habitation sans but lucratif pour personnes âgées, sis à Edmonton, qu'elle avait bâtis.

[2] La TPS à payer au titre de la fourniture à soi-même sous le régime de l'article 191 est un pourcentage de la juste valeur marchande (la JVM) des biens en question. Le litige porte sur la JVM de l'un des immeubles, baptisé Castledowns. Afin de récupérer le crédit de taxe sur les intrants réclamé par Lions Village au titre de la construction, le ministre a établi la JVM à un montant d'un peu moins de 8,3 millions de dollars, qui constitue le coût de construction taxable de l'immeuble. Le ministre a décidé de ne pas citer de témoin expert. L'appelante a quant à elle cité des experts, qui ont évalué la JVM de l'immeuble Castledowns à environ 4,1 millions de dollars suivant la technique du revenu. Les deux méthodes d'évaluation ont produit des résultats presque identiques pour ce qui concerne la JVM de l'autre immeuble, nommé Railtown.

[3] À l'achèvement d'un de ces immeubles, l'occupant de chacun de ses appartements acquérait un bail viager en échange du prêt à Lions Village d'un montant égal à la fraction des coûts de construction et d'exploitation de l'immeuble attribuable à cet appartement. Le prêt était remboursable à l'expiration du bail, auquel moment Lions Village passait un accord semblable avec un autre occupant.

[4] Ni Lions Village ni le ministre n'ont pris en compte, aux fins de l'établissement des JVM des immeubles, le régime particulier des immeubles sans but lucratif et les restrictions qu'il prévoit.

Cependant, les évaluateurs cités par Lions Village ont déclaré dans leurs témoignages que les baux viagers feraient probablement baisser la JVM.

[5] Le juge Miller a rejeté l'évaluation de Lions Village fondée sur la technique du revenu. Il a conclu qu'elle ne convenait pas au cas parce qu'on n'y tenait pas compte du caractère sans but lucratif des immeubles ni des baux viagers et qu'on y posait en hypothèse, à tort, que les appartements de l'immeuble pouvaient être offerts à la location ou à la vente (comme appartements en copropriété). On ne peut dire que cette décision du juge soit fondée sur une conclusion de fait erronée, tirée de façon abusive ou arbitraire, ou sans tenir compte des éléments dont il disposait, pour reprendre les termes de l'alinéa 27(1.3)d) de la *Loi sur les Cours fédérales*, L.R.C. 1985, ch. F-7. Le juge a aussi rejeté les calculs des évaluateurs de Lions Village fondés sur la méthode du coût, au motif que le résultat en était sensiblement inférieur aux coûts réels. Ici non plus, nous ne pensons pas que le juge, en concluant ainsi, ait commis une erreur justifiant l'infirmité de sa décision.

[6] Bien qu'il arrive qu'on utilise les coûts de construction pour établir la JVM de biens lorsque, comme c'est ici le cas, on ne dispose pas d'éléments de preuve directe (fondés par exemple sur la vente de biens comparables), le juge Miller avait des doutes sur l'opportunité de suivre cette méthode en l'occurrence, parce qu'il n'y était pas tenu compte du fait que les baux viagers et les accords de prêt réduisaient considérablement les coûts réels de la construction pour Lions Village. Cependant, comme il avait rejeté l'évaluation de Lions Village et ne disposait pas d'autres éléments

de preuve dignes de foi, il a accepté l'évaluation de la JVM proposée par le ministre sur la base des coûts de construction.

[7] L'avocat de l'appelante a soutenu devant nous que le juge avait commis diverses erreurs de droit relativement à l'hypothèse du ministre fondant le calcul sur le coût. Cependant, la charge de la preuve nous semble n'avoir guère de pertinence dans la présente espèce. Les parties ont proposé des évaluations différentes de la JVM, établies selon des méthodes différentes. Comme il ne disposait pas d'autres éléments de preuve dignes de foi, il s'agissait pour le juge de savoir laquelle lui paraissait préférable. Ayant rejeté l'évaluation de Lions Village aux motifs qu'il a exposés, il était fondé, en l'absence d'autres éléments de preuve dignes de foi, à accepter le calcul de la JVM proposé par le ministre sur la base du coût de la construction, malgré les doutes qu'il avait exprimés sur l'opportunité de suivre cette méthode dans le contexte factuel de la présente espèce.

[8] Pour ces motifs, l'appel sera rejeté avec dépens.

« John M. Evans »

j.c.a.

Cour d'appel
fédérale



Federal Court
of Appeal

COUR D'APPEL FÉDÉRALE

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER

DOSSIER : A 203-07

**APPEL D'UN JUGEMENT DE MONSIEUR LE JUGE CAMPBELL MILLER EN
DATE DU 8 DÉCEMBRE 2006, DOSSIER N^O 2003-1778(GST)I**

INTITULÉ : LIONS VILLAGE OF GREATER
EDMONTON SOCIETY
c.
SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : EDMONTON (ALBERTA)

DATE DE L'AUDIENCE : LE 23 AVRIL 2008

MOTIFS DU JUGEMENT DE LA COUR : LE JUGE EN CHEF RICHARD ET
LES JUGES SEXTON ET EVANS

PRONONCÉS À L'AUDIENCE PAR : LE JUGE EVANS

COMPARUTIONS :

Gordon Beck POUR L'APPELANTE

Bryan Wigger POUR L'INTIMÉE

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

MacPherson Leslie & Tyerman LLP
Edmonton (Alberta) POUR L'APPELANTE

John H. Sims, c.r.
Sous-procureur général du Canada
Ottawa (Ontario) POUR L'INTIMÉE