

Dossier : 2009-1671(GST)I

ENTRE :

DEBBIE GOYER,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

---

Appel entendu le 14 avril 2010, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable juge François Angers

Comparutions :

Avocat de l'appelant : M<sup>e</sup> François Beauvais

Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Edith-Geneviève Giasson

---

**JUGEMENT**

L'appel de la cotisation établie en vertu de la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* en date du 21 janvier 2008 est rejeté selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé, ce 2<sup>e</sup> jour de novembre 2010.

« François Angers »

---

Juge Angers

Référence : 2010 CCI 511  
Date : 20101102  
Dossier : 2009-1671(GST)I

ENTRE :

DEBBIE GOYER,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### Le juge Angers

[1] Le 24 octobre 2007, l'appelante présentait au ministre du Revenu du Québec (le Ministre) une demande de remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour une habitation neuve située au 649, St-Féréol, Les Cèdres (habitation neuve) et dans laquelle elle réclamait un remboursement de 3 700,47 \$. Le 21 janvier 2008, l'intimée, par l'entremise du Ministre, a établi une cotisation à l'égard de l'appelante dans laquelle il refusait le remboursement de la TPS réclamée. L'appelante a dûment signifié son opposition mais le Ministre a confirmé la cotisation le 19 février 2009. L'appelante interjette donc appel de la cotisation devant cette Cour.

[2] Le 24 octobre 2005, l'appelante, monsieur Normand Miserany et madame Jocelyne Auger ont acquis par acte de vente dûment notarié un lot vacant sur lequel a été construit l'habitation neuve en question. Le prix d'achat était de 30 000 \$.

[3] Le 2 mars 2006, les trois mêmes personnes ont signé un acte d'hypothèque immobilière en faveur de la Banque Nationale du Canada, lequel servait à garantir le remboursement du prêt de la Banque. Le prêt en question a servi à payer la construction de l'habitation neuve. En plus du prêt hypothécaire, l'appelante et les deux autres co-propriétaires ont utilisé le produit de la vente d'une propriété voisine

qui leur appartenait pour payer une partie des coûts de construction de l'habitation neuve.

[4] La police d'assurance de l'habitation neuve indique que l'appelante, monsieur Miserany et madame Auger sont les assurés. Selon la preuve entendue au procès, monsieur Miserany et madame Auger n'ont jamais résidé dans cette habitation neuve.

[5] Selon l'appelante, elle s'est occupée seule de la construction de l'habitation neuve et elle s'est occupée de payer toutes les factures liées à sa construction. Les factures sont pour la plupart à son nom, à l'exception de quelques unes qui sont au nom de l'appelante et de monsieur Miserany. Elle réside dans l'habitation neuve avec son fils depuis mars 2006 et elle assume seule depuis cette date toutes les dépenses liées à cette habitation neuve, y inclus le remboursement hypothécaire. Tous ces faits ont été confirmés par monsieur Miserany.

[6] L'appelante explique que les noms de monsieur Miserany et de madame Auger paraissent sur les documents dans le seul but de lui permettre de respecter les exigences de la banque en termes de ratio financier. Ils servent, en d'autres mots, de prête-noms pour les frais de financement. Monsieur Miserany est un ami de la famille de l'appelante depuis une trentaine d'années.

[7] Le 17 juillet 2009, un document appelé convention a été signé par monsieur Miserany et madame Auger dans lequel ils déclarent avoir acquis conjointement avec l'appelante l'habitation neuve, n'avoir signé l'acte de vente qu'afin de faciliter l'obtention du prêt hypothécaire de l'appelante et enfin n'avoir en aucun temps eu intention n'a été d'être reconnus comme propriétaires de cette habitation.

[8] Monsieur Normand Miserany est venu confirmer le témoignage de l'appelante et a relaté que c'était la deuxième fois où lui et sa conjointe Jocelyne Auger aidaient l'appelante de cette façon.

[9] Il y a plusieurs conditions qui s'imposent avant qu'un remboursement puisse être accordé en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « *Loi* »). En l'espèce, les seules questions qui font l'objet du présent litige et qui furent soulevées dans les plaidoiries écrites sont celles de savoir si l'appelante, Normand Miserany et Jocelyne Auger étaient copropriétaires de l'habitation neuve en question et, dans l'affirmative, s'ils doivent tous répondre aux exigences du paragraphe 256(2) de la *Loi*, à savoir si l'habitation leur sert de résidence habituelle ou s'ils l'ont acquise afin de l'utiliser comme résidence habituelle?

[10] Les dispositions de la *Loi* qui sont pertinentes au présent litige sont les paragraphes 256(2) et 262(3) qui se lisent comme suit :

256(2) **Remboursement - habitation construite par soi-même** - Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

- a) le particulier, lui-même ou par un intermédiaire, construit un immeuble d'habitation - immeuble d'habitation à logement unique ou logement en copropriété - ou y fait des rénovations majeures, pour qu'il lui serve de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche;

[. . .]

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.

[11] L'appelante soutient que, dans les faits, elle est la seule à avoir fait construire un immeuble d'habitation devant lui servir de résidence habituelle et que cette construction ne fût pas effectuée au profit de monsieur Miserany ou de madame Auger, de sorte qu'ils n'avaient pas, en tant que groupe, besoin de se conformer à la condition que l'immeuble d'habitation leur serve de résidence habituelle.

[12] Je dois signaler de prime abord que la concordance de la version des faits de l'appelante et de celle de monsieur Miserany confère un certain degré de vraisemblance à leurs propos concernant leur intention de permettre à l'appelante de se construire un logement et surtout de permettre à cette dernière de financer ce projet. Toutefois, la documentation soumise en preuve contredit ces propos. Je réfère particulièrement à la pièce A-4 qui démontre clairement que lors de l'achat du terrain, les acquéreurs étaient bels et biens l'appelante, Normand Miserany et Jocelyne Auger et, qu'à ce titre, la construction du logement en litige a été effectuée au profit de ces trois personnes. Cela contredit les témoignages de l'appelante et de monsieur Miserany qui allèguent que l'intervention de monsieur Miserany et de Jocelyne Auger n'avait pour but que de permettre à l'appelante de respecter les critères de financement. Je ne crois pas que la convention (pièce A-8) en date du 17 juillet 2009

modifie les droits de propriété de chacun que leur confère l'acte de vente, particulièrement vis-à-vis des tiers.

[13] Je dois également ajouter que le nom des trois co-propriétaires en cette qualité se trouvent sur l'acte hypothécaire, le permis de construire, la police d'assurance et la demande de remboursement pour habitation neuve. La forme de tous ces documents démontre clairement une relation contractuelle et la pièce A-8 du 17 juillet 2008 n'y change rien.

[14] L'intention du législateur est d'accorder aux particuliers un remboursement lorsque, entre autres, il y a construction d'un immeuble d'habitation qui leur sert de résidence habituelle. Ce remboursement est aussi disponible lorsque la fourniture d'un immeuble d'habitation est effectuée au profit de plusieurs particuliers, comme c'est le cas en l'espèce, sauf que la mention d'un particulier vaut pour tout le groupe. Il n'y a pas, à mon avis, d'ambiguïté dans le texte législatif. En l'espèce, l'immeuble en question n'a jamais servi de résidence habituelle pour monsieur Miserany et madame Auger.

[15] La cotisation du 21 janvier 2008 est bien fondée en faits et en droit. L'appel est rejeté.

Signé, ce 2<sup>e</sup> jour de novembre 2010.

« François Angers »

---

Juge Angers

RÉFÉRENCE : 2010 CCI 511

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2009-1671(GST)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : Debbie Goyer c. Sa Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : le 14 avril 2010

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : L'honorable juge François Angers

DATE DU JUGEMENT : le 2 novembre 2010

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelante : M<sup>e</sup> François Beauvais  
Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Edith-Geneviève Giasson

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

Pour l'appelant:

Nom : M<sup>e</sup> François Beauvais

Cabinet : Rochefort & Associés  
avocats  
Montréal (Québec)

Pour l'intimée : Myles J. Kirvan  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada