

Dossier : 2003-1706(GST)I

ENTRE :

**MANOIR SACRÉ-COEUR DU LAC-NOMININGUE INC.,**

appelante,

et

**SA MAJESTÉ LA REINE,**

intimée.

---

Appels entendus et jugement rendu sur le banc le 14 février 2005,  
à Montréal (Québec)

Devant : L'honorable juge P. R. Dussault

Comparutions :

Représentant de l'appelante : Joseph Khawam

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

---

JUGEMENT CORRIGÉ

Les appels des cotisations établies en vertu de la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont les deux avis sont datés du 12 septembre 2002, l'un des avis portant le numéro 032G0109356 pour la période du 28 février 2000 au 31 mars 2000 et l'autre avis portant le numéro 032G0109357 pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2000 au 31 décembre 2001, sont rejetés, selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Ottawa, Canada, ce 28<sup>e</sup> jour février 2005.

---

Juge Dussault

Référence : 2005CCI148  
Date : 20050228  
Dossier : 2003-1706(GST)I

ENTRE :

MANOIR SACRÉ-COEUR DU LAC-NOMININGUE INC.,  
appelante,  
et  
SA MAJESTÉ LA REINE,  
intimée.

### **MOTIFS DU JUGEMENT CORRIGÉ**

#### **Le juge Dussault**

[1] Il s'agit d'appels de cotisations établies en vertu de la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise*, (« Loi ») en date du 12 septembre 2002. La cotisation dont l'avis porte le numéro 032G0109356 est pour la période du 28 février 2000 au 31 mars 2000 et la cotisation dont l'avis porte le numéro 032G0109357 est pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2000 au 31 décembre 2001.

[2] Ces cotisations apportent des rajustements pour un montant total de 12 444,47 \$ au calcul de la taxe nette pour les périodes visées au motif que l'appelante a demandé et obtenu en trop, par erreur ou sans droit des crédits de taxe sur les intrants (« CTI ») puisqu'elle n'a effectué au cours des périodes en litige que des fournitures exonérées, soit la fourniture à huit particuliers différents d'une habitation dans un immeuble d'habitation, par bail licence ou accord semblable, en vue de son occupation continue à titre résidentiel ou d'hébergement par chaque particulier dans le cadre de l'accord pour une durée d'au moins un mois.

[3] Les cotisations sont fondées sur les hypothèses de fait énoncées aux alinéas b) à l) du paragraphe 9 de la Réponse à l'avis d'appel modifiée. Ces alinéas se lisent :

- b) l'Appelante était un inscrit aux fins de la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985) c. E-15, ci-après «LTA», pendant les périodes visées;
- c) l'Appelante était le propriétaire d'un immeuble (ci-après le « Manoir »);
- d) le Manoir était auparavant un couvent et suite à son acquisition, l'Appelante l'a transformé pendant les périodes visées, en une résidence pour personne âgées;
- e) lors de son acquisition, le Manoir renfermait 97 logements dont chacun était constitué d'une chambre à coucher, d'un salon et d'une salle de bains;
- f) à l'Inspecteur général des institutions financières, il est inscrit que l'activité de l'Appelante est l'exploitation d'une résidence pour personnes âgées;
- g) selon le site Web de l'Appelante, le Manoir est présenté comme un lieu de résidence pour les jeunes retraités et les gens du bel âge;
- h) on y mentionne aussi que le Manoir offre plusieurs services et possède 60 chambres réparties sur 4 étages;
- i) les activités de l'Appelante ont débuté en février 2000 et se sont terminées en novembre 2001;
- j) pendant cette période, l'Appelante a effectué des rénovations à l'intérieur du Manoir, telles que le changement des fenêtres, rénovations des salles de bains, réparation de la toiture, travaux pour lesquels l'Appelante a demandé, et obtenu, des CTI au montant de 12 444,47 \$ dans le calcul de sa taxe nette;
- k) au cours de cette période l'Appelante a hébergé huit (8) personnes âgées pour une période de plus d'un mois;
- l) au cours de cette période, l'Appelante n'a effectué que des fournitures exonérées par bail, licence ou accord semblable d'habitation dans un immeuble d'habitation en vue de son occupation continue à titre résidentiel par le même particulier dans le cadre d'un accord pour une durée d'au moins un mois;

[4] Seul monsieur Joseph Khawam, le représentant de l'appelante a témoigné.

[5] Monsieur Khawam a affirmé qu'il était le gérant de l'immeuble acquis par l'appelante à l'époque pertinente. Selon lui, l'intention véritable de la présidente de l'appelante, madame Norma Djermanos, était de transformer l'immeuble acquis en établissement hôtelier et non en résidence pour personnes âgées et que tous les travaux ont été exécutés pour permettre une utilisation à cette fin. Des études et des plans auraient été faits pour exploiter l'établissement à des fins touristiques et même obtenir une franchise de la chaîne hôtelière Holiday Inn. Des démarches auraient également été faites pour obtenir le financement nécessaire tant de sources publiques que privées. Selon monsieur Khawam, la location à des personnes âgées constituait pour madame Djermanos une sorte de bouée de sauvetage en attendant de pouvoir obtenir les fonds requis pour pouvoir exploiter l'établissement à des fins touristiques, les seules qui pouvaient s'avérer rentables compte tenu de la situation géographique de l'immeuble et de la faible densité de la population locale.

[6] Contrairement aux affirmations de monsieur Khawam, la déclaration initiale de l'appelante déposée auprès de l'Inspecteur général des institutions financières en date du 25 janvier 2000 décrit la nature des activités comme étant une « résidence pour personnes âgées » (pièce I-1). De même, la publicité sur le site Internet de l'appelante laisse peu de doute quant à la volonté d'exploiter l'immeuble en en faisant la location aux personnes âgées et aux jeunes retraités (pièce I-3).

[7] En tout état de cause, monsieur Khawam n'a nullement contesté qu'il y avait effectivement eu location à huit personnes âgées différentes d'une habitation dans l'immeuble de l'appelante, selon un accord avec celles-ci et pour une durée de plus d'un mois dans chaque cas.

[8] Il n'est pas contesté non plus que l'appelante n'a effectué aucune autre fourniture et qu'elle a réclamé et obtenu les CTI faisant l'objet des cotisations en litige (pièce I-2).

[9] Devant ces faits non contestés, l'avocat de l'intimée soutient que l'appelante n'avait droit à aucun CTI. En effet, la réalisation de fournitures exonérées ne constitue pas une « activité commerciale » au sens donné à cette expression au paragraphe 123(1) de la *Loi*. Or, l'existence d'une « activité commerciale » est nécessaire pour avoir droit à un CTI selon la formule de calcul prévue au paragraphe 169(1) de la *Loi*. Par ailleurs, c'est l'alinéa 6a) de la partie I de l'annexe V de la *Loi* qui établit que la « *fourniture d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble, par bail, licence ou accord semblable, en vue de son occupation continue à titre résidentiel ou d'hébergement par le même*

*particulier dans le cadre de l'accord pour une durée d'au moins un mois »* constitue une fourniture exonérée.

[10] L'avocat de l'intimée s'appuie notamment sur les décisions dans les affaires *Sa Majesté la Reine et 398722 Alberta Ltd.*, 2000 G.T.C. 4091 (C.A.F.), [2000] A.C.F. no 644 (Q.L.) et *9034-3252 Québec Inc. et Sa Majesté la Reine*, [2001] A.C.I. no 152, (Q.L.) dans lesquelles les dispositions législatives mentionnées ont été appliquées.

[11] Je suis d'accord avec la position de l'intimée. Les faits essentiels ne sont pas contestés et les textes législatifs sont clairs. Dans les circonstances l'appelante n'avait droit à aucun CTI. Les cotisations sont donc bien fondées.

[12] En conséquence de ce qui précède, les appels sont rejetés.

Signé à Ottawa, Canada, ce 28<sup>e</sup> jour février 2005.

---

Juge Dussault

RÉFÉRENCE : 2005CC148

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2003-1706(GST)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : Manoir Sacré-Coeur du Lac-Nominingue Inc.  
et Sa Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 14 février 2005

MOTIFS DE JUGEMENT  
CORRIGÉ PAR : l'honorable juge P.R. Dussault

DATE DU JUGEMENT  
CORRIGÉ: le 28 février 2005

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelante : Joseph Khawam

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

AVOCAT(E) INSCRIT(E) AU DOSSIER:

Pour l'appelante :

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