

Dossier : 2007-4599(IT)I

ENTRE :

NICOLE VIDAMOUR,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 10 juin 2009, à Windsor (Ontario).
Devant : L'honorable juge en chef adjoint E. P. Rossiter

Comparutions :

Représentant de l'appelante : M. Roger VidAmour

Avocate de l'intimée : M^e Melanie Sauriol

JUGEMENT

L'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, dont l'avis est daté du 2 octobre 2007 et porte le numéro 47282, est accueilli, et la nouvelle cotisation est renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation conformément aux motifs de jugement ci-joints.

Les dépens, au montant de 400 \$, sont adjugés à l'appelante.

Signé à Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard), ce 28^e jour d'août 2009.

« E.P. Rossiter »

E.P. Rossiter, juge en chef adjoint

Traduction certifiée conforme
ce 8^e jour d'octobre 2009.

Hélène Tremblay, traductrice

Référence : 2009 CCI 414

Date : 20090826

Dossier : 2007-4599(IT)I

ENTRE :

NICOLE VIDAMOUR,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge en chef adjoint Rossiter

Introduction

[1] Il s'agit d'un appel d'une nouvelle cotisation établie par le ministre du Revenu national (le « ministre ») par suite de l'assertion de l'appelante selon laquelle elle a droit à une partie de la valeur nette réalisée lors de la vente du foyer conjugal, prenant rang avant la demande que le ministre a faite contre le mari en vertu de l'article 160 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi »).

[2] L'appelante cohabitait initialement avec son époux dans le cadre d'une union de fait et ils se sont ensuite mariés. Lorsque l'appelante a noué la relation en tant que conjointe de fait, la maison que les conjoints habitaient appartenait à l'époux, mais elle n'avait aucune valeur nette. Du mois de novembre 2002 au mois d'août 2004 (soit pendant dix-neuf mois), lorsque l'époux de l'appelante a vendu la maison, les conjoints habitaient à cet endroit, initialement dans le cadre d'une union de fait et ensuite en tant que mari et femme, et l'appelante a apporté des améliorations à la propriété. Lorsque la propriété a été vendue, l'époux de l'appelante a réalisé un montant net d'environ 26 000 \$ par suite de la vente. L'époux de l'appelante a remis à celle-ci ce montant net de 26 000 \$ et l'appelante a déposé l'argent dans son propre compte bancaire personnel. L'époux de

l'appelante avait alors une dette envers le ministre à l'égard de l'impôt sur le revenu et de la TPS. Au mois de septembre 2004, l'appelante a utilisé les 26 000 \$ en vue d'acheter, pour son mari et elle-même, une nouvelle maison qui a été enregistrée uniquement au nom de l'appelante.

[3] L'ARC a établi une cotisation à l'égard de l'appelante sur le produit net d'environ 26 000 \$ tiré de la vente de la maison, moins un montant qu'il a admis pour sa contribution à la propriété, de sorte qu'une cotisation nette d'environ 21 700 \$ a été établie. L'ARC affirme avoir droit à un montant de 21 700 \$ sur le produit de la vente par suite de l'endettement de l'époux de l'appelante envers l'ARC, alors que l'appelante affirme a) que la maison était un bien matrimonial et qu'elle possède une part de 50 p. 100 dans la propriété, et ce, franc et quitte de toute charge; b) qu'elle a droit au montant qu'elle a versé à l'égard de la propriété pendant la durée de l'union de fait et pendant le mariage, avant la vente.

Le point en litige

[4] Le ministre a-t-il eu raison d'établir l'obligation fiscale de l'appelante au montant de 21 411,14 \$ par suite de la disposition de la propriété?

Les faits

[5] Au mois de novembre 2002, l'appelante a noué une relation, dans le cadre d'une union de fait, avec Michael Kivisto (« M. Kivisto »). À ce moment-là, M. Kivisto possédait une maison à Windsor (Ontario), qu'il avait fait enregistrer à son nom. Cette maison avait été mise en vente en 2001 au montant de 91 500 \$, mais elle ne s'était pas vendue. Un agent immobilier local avait informé M. Kivisto que le prix devait être réduit de 10 p. 100 étant donné que de gros travaux de rénovation étaient nécessaires. M. Kivisto n'avait pas les moyens d'exécuter les réparations nécessaires.

[6] L'appelante a épousé M. Kivisto le 14 février 2003 et ils ont continué à habiter la maison en tant que mari et femme jusqu'à ce que celle-ci soit vendue, le 27 août 2004.

[7] Le prix de vente de la maison était de 102 000 \$, avec une valeur nette de 25 702,48 \$. Ce produit net tiré de la vente a été déposé dans un compte bancaire de l'appelante. Au mois de septembre 2004, l'appelante a utilisé cet argent afin d'acheter une maison pour son mari, M. Kivisto, et elle-même, la nouvelle maison étant enregistrée au nom de l'appelante.

[8] Pendant que l'appelante et M. Kivisto habitaient la résidence, l'appelante a fait faire de nombreuses réparations : peinture, quincaillerie, éclairage, portes, planchers, gouttières, nouveau lave-vaisselle, comptoir, réparation des armoires et ainsi de suite. Ces réparations ont été effectuées par l'appelante et par son père sans qu'ils soient dédommagés. Certains des matériaux ont été achetés par l'appelante et d'autres matériaux ont été donnés par le père de l'appelante. M. Kivisto avait été mis à pied et ne travaillait plus depuis un certain temps. Au mois d'août 2004, il devait à l'ARC environ 48 600 \$ au titre de l'impôt sur le revenu et 17 000 \$ au titre de la TPS. Il n'avait pas informé l'appelante de cette dette lorsqu'ils avaient commencé à vivre en tant que conjoints de fait, au mois de novembre 2002, mais il l'avait informée après leur mariage, le 13 février 2004, et naturellement, l'appelante était plutôt mécontente. Les documents concernant les paiements indiquent que M. Kivisto a effectué fort peu de paiements en faveur de l'ARC pour les dettes fiscales. M. Kivisto affirme qu'il versait chaque mois un montant de 1 000 \$ à l'égard des dettes fiscales, et ce, jusqu'à ce qu'il déclare faillite au mois de mars 2005.

[9] L'appelante affirme avoir non seulement contribué à l'amélioration de la propriété, mais elle déclare aussi que son époux n'y a pas contribué. Elle allègue en outre avoir contribué aux versements hypothécaires en remettant environ 400 \$ par mois à son mari, mais en fin de compte, ces sommes ont uniquement servi au paiement des dépenses du ménage.

[10] Lorsque M. Kivisto a fait faillite, il n'a pas reconnu, dans les formulaires y afférents :

- (1) qu'il avait vendu ou aliéné la propriété au cours de l'année précédente;
- (2) qu'il ne s'attendait pas à recevoir de sommes d'argent qui n'avaient rien à avoir avec son revenu normal ou quelque autre bien dans les douze mois suivants et par la suite;
- (3) qu'il avait vendu la propriété située 2178, avenue Forest, à Windsor, et que le produit avait servi au paiement de factures et à effectuer un don en faveur d'une personne liée.

La position de l'appelante

[11] L'appelante prend une position à deux volets :

1. L'appelante affirme que, par suite de la relation matrimoniale qu'elle entretenait avec son mari, la valeur nette résultant de la vente de la maison (le foyer conjugal) est un bien matrimonial et qu'elle a donc droit à 50 p. 100 de la valeur nette, d'environ 26 000 \$. L'ARC peut uniquement saisir les autres 50 p. 100 de la valeur nette, soit 13 000 \$, revenant à son mari.

2. L'appelante affirme également avoir fait une contribution en numéraire ou en nature, aux fins de l'entretien et de l'amélioration de la maison, de façon à en accroître la valeur entre le moment où elle a commencé à l'occuper dans le cadre d'une union de fait et le moment où la maison a été vendue, au mois d'août 2004. L'appelante affirme avoir non seulement fait une contribution en ce qui concerne les matériaux, mais aussi en exécutant des travaux avec son père, sans rémunération. L'appelante affirme avoir fait une contribution sous la forme de services en obtenant les permis appropriés en vue de réparer la maison et le permis nécessaire en vue de vendre la propriété et en organisant des journées portes ouvertes pour montrer et vendre la propriété, services pour lesquels elle devrait, selon elle, recevoir une indemnité. L'appelante affirme que le montant d'environ 4 000 \$ admis par l'ARC pour ces contributions en numéraire ou en nature ne constitue pas une reconnaissance suffisante de sa contribution, qui a donné lieu à une augmentation de la valeur de la maison.

La position de l'intimée

[12] Selon la position prise par l'intimée, la totalité du montant d'environ 26 000 \$ représentant la valeur nette résultant de la vente de la maison appartient à l'époux de l'appelante et cette dernière ne possède aucun droit de propriété sur ces sommes, de sorte qu'elles doivent toutes être assujetties à la saisie-exécution en application de l'article 160 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi »). L'intimée affirme également avoir reconnu d'une façon appropriée la valeur de la contribution que l'appelante avait faite en vue d'améliorer la maison du mois de novembre 2002 jusqu'au moment de la vente, soit un montant d'environ 4 100 \$, et qu'il a été tenu compte de ce montant dans la nouvelle cotisation visée par l'appel.

Analyse

[13] La présente affaire peut être fondamentalement divisée en deux parties. En premier lieu, il s'agit de savoir qui possède un droit de propriété sur la valeur nette d'environ 26 000 \$ résultant de la vente de la maison, au mois d'août 2004. En second lieu, il s'agit de savoir si l'appelante s'est vu attribuer, dans la nouvelle cotisation, une reconnaissance financière appropriée par suite de sa contribution à

l'augmentation de valeur de la propriété, entre le mois de novembre 2002 et la date de la vente de la maison.

[14] L'intimée a renvoyé la Cour aux paragraphes 160(1) et 250.1(1) ainsi qu'aux définitions des mots « disposition » et « biens » figurant au paragraphe 248(1) de la Loi, qui s'appliquent tous à l'affaire dont la Cour est ici saisie. L'appelante a mentionné la décision *Burns v. R.*, [2006] 5 C.T.C. 2392, 2006 CCI 309 où, en parlant du paragraphe 160(1), le juge F. Angers a dit ce qui suit, au paragraphe 18 :

18 Pour que le paragraphe 160(1) de la Loi s'applique, les quatre conditions suivantes doivent être réunies :

- 1) des biens doivent avoir été transférés;
- 2) l'auteur du transfert et le bénéficiaire doivent avoir eu un lien de dépendance;
- 3) l'auteur du transfert doit avoir transféré les biens au bénéficiaire à titre gratuit ou pour une contrepartie insuffisante;
- 4) l'auteur du transfert doit être tenu de payer un montant en vertu de la Loi au cours de l'année d'imposition dans laquelle les biens ont été transférés ou d'une année d'imposition antérieure ou pour une de ces années.

[15] Les conditions énoncées aux numéros 2, 3 et 4 ne sont pas contestées. Il a fondamentalement été reconnu que l'époux de l'appelante (l'« auteur du transfert ») et l'appelante avaient entre eux un lien de dépendance étant donné qu'ils étaient mari et femme lorsque le montant représentant la valeur nette résultant de la vente de la maison a été transféré de l'époux de l'appelante à l'appelante. De plus, le transfert d'argent avait été effectué à titre gratuit, ou la contrepartie donnée par l'appelante à son époux était insuffisante, si ce n'est que l'appelante a contribué à faire augmenter la valeur de la propriété en exécutant des travaux d'entretien et de réparation. Le fait que l'auteur du transfert est tenu de payer un montant en application de la Loi au cours de l'année d'imposition dans laquelle le bien a été transféré ou d'une année d'imposition antérieure ou pour une de ces années n'est pas contesté, étant donné qu'il a clairement été établi que l'époux de l'appelante avait une dette non remboursée élevée au titre de l'impôt sur le revenu et de la TPS lorsqu'il a transféré la propriété à l'appelante.

[16] Il doit y avoir transfert de bien; or, il n'est pas contesté qu'il y a eu transfert. En effet, l'époux de l'appelante a transféré un montant d'environ 26 000 \$ à cette dernière. Il s'agit de savoir à qui appartenait le bien qui a été transféré.

[17] L'intimée affirme que le droit de propriété que l'appelante possède sur les montants en question ne prend naissance qu'au moment de l'échec du mariage, c'est-à-dire au moment de la séparation ou du divorce, et que l'appelante n'a aucun droit à l'égard de la propriété tant que l'un de ces événements ne survient pas et que, puisque l'appelante et son époux n'étaient ni séparés ni divorcés lors de la vente de la maison, l'appelante ne possède aucun droit de propriété sur la valeur nette de 26 000 \$. Au Canada, le droit de la famille a évolué au cours des trente dernières années parce qu'il a été reconnu qu'un mariage donne lieu à une relation contractuelle informelle, et dans certains cas à une relation contractuelle formelle, qui est réputée être à parts égales. Il est présumé que chaque époux contribuera au mariage dans une proportion de 50 p. 100, de sorte qu'il sera reconnu qu'il contribue pour la moitié à l'acquisition de tout bien pendant la durée du mariage. Il s'agit d'un aspect fondamental de la réforme du droit de la famille au cours des trente dernières années. L'ARC fait valoir qu'un époux, homme ou femme, propriétaire d'un bien immeuble matrimonial qui n'est pas inscrit peut uniquement posséder un droit de propriété sur ce bien au moment de l'échec du mariage, soit au moment d'une séparation ou d'un divorce. Lorsqu'un bien immeuble est transféré ou hypothéqué par un propriétaire inscrit au nom duquel le bien est enregistré et qu'il s'agissait d'un bien matrimonial, l'époux qui procède au transfert (le « propriétaire inscrit » ou le « débiteur hypothécaire ») ne peut pas transférer un titre franc et quitte de toute charge à un tiers de bonne foi ou à un créancier hypothécaire de bonne foi moyennant contrepartie de valeur sans la signature de son époux, indiquant que ce dernier consent au transfert du bien immeuble ou à la création d'une hypothèque sur ce bien. Pourquoi la signature de l'époux est-elle nécessaire? Elle est nécessaire parce que l'époux a un droit de possession sur le bien en question. L'époux qui a un droit de possession peut à juste titre protéger ce droit, et il peut le faire en consentant au transfert ou en refusant de consentir au transfert comme en fait foi sa signature. Conformément au paragraphe 19(1) de la *Loi sur le droit de la famille*, L.R.O. 1990, ch. F. 3, aucun droit de propriété n'est accordé à l'époux non inscrit sur le titre. Le droit que possède l'époux non inscrit sur le titre est en réalité un droit de possession, qui est distinct d'un droit de propriété. Pour qu'il y ait droit de propriété, il doit y avoir échec du mariage, confirmé par la séparation ou le divorce. Par conséquent, la réponse à la première partie de l'affaire est que c'est l'époux, M. Kivisto, et non l'appelante, qui possède un droit de propriété sur la valeur nette d'environ 26 000 \$ résultant de la vente de la maison, au mois d'août 2004.

[18] J'aimerais ajouter que, si l'analyse était axée sur la question de savoir si la propriété devait être établie compte tenu des principes énoncés dans la *Loi sur le droit de la famille*, une telle approche serait susceptible d'entraîner des complications, et ce, parce que ce sont les provinces, partout au Canada, qui ont élaboré la législation en matière de droit de la famille et qui l'ont édictée, et que le droit de propriété de l'époux qui n'est pas inscrit sur le titre varie d'une province à l'autre en ce qui concerne les biens matrimoniaux. L'adoption des principes applicables à la propriété, tels qu'ils sont énoncés dans chaque loi provinciale sur la réforme du droit de la famille, pourrait aboutir à des résultats incompatibles étant donné que le paragraphe 160(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* s'appliquerait dans différentes provinces dans le cadre de régimes différents en matière de droit de la famille partout au Canada. Un résultat plus uniforme serait probablement obtenu si les principes généraux applicables au titre légal et à la propriété effective en equity étaient observés et si, par conséquent, l'époux ne détenant pas de titre pouvait faire valoir une demande fondée sur la propriété effective en invoquant une fiducie par déduction ou une fiducie par interprétation.

[19] La remarque qui vient d'être faite nous amène à la seconde partie de l'affaire, à savoir si, dans la nouvelle cotisation, la contribution de l'appelante à l'augmentation de la valeur de la propriété, entre le mois de novembre 2002 et la date de la vente de la maison, a été reconnue d'une façon appropriée sur le plan financier.

[20] Avant de parler de l'applicabilité de la doctrine de la fiducie par interprétation, il convient de se demander si la Cour canadienne de l'impôt a compétence pour conclure à l'existence d'une fiducie par interprétation. Une fiducie par interprétation est une réparation en equity que la Cour canadienne de l'impôt ne peut réellement pas accorder étant donné qu'elle est un tribunal créé par la loi par opposition à un cour d'equity. Cela ne veut pas pour autant dire que les fiducies par interprétation n'existent pas, dans certains cas. Ainsi, dans l'affaire *Savoie v. The Queen*, 93 DTC 552, le mari avait transféré trois propriétés à sa femme à un moment où il avait une dette fiscale. La femme a soutenu qu'elle possédait, dans une proportion de 50 p. 100, la propriété effective y afférente et elle a interjeté appel devant la Cour canadienne de l'impôt. Le juge Bowman (tel était alors son titre) a conclu que l'appelante possédait de fait la propriété effective par suite d'une fiducie par déduction et que, même si ce n'était pas le cas, il aurait conclu qu'elle y avait droit en vertu d'une fiducie par interprétation. Le juge Bowman a essentiellement dit qu'une fiducie par interprétation pouvait être invoquée en vue de déterminer la juste valeur marchande du bien transféré par un

débiteur fiscal pour l'application de l'article 160 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.
Le juge a dit ce qui suit :

On a avancé lors de l'argumentation que la doctrine de la fiducie par interprétation est essentiellement un redressement fondé sur *l'equity* qui ne peut être appliquée qu'au moyen de l'ordonnance d'un tribunal compétent, comme la cour supérieure d'une province. Il est évident que la Cour canadienne de l'impôt n'est pas ce tribunal compétent. À titre de tribunal créé par la loi, elle ne possède pas la compétence, fondée sur l'équité, qu'exercent les tribunaux supérieurs d'une province. Le litige qui oppose la contribuable et le ministre du Revenu national, fondé sur l'article 160 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, soulève la question de la part de l'auteur du transfert, décédé, dans le bien transféré. **Il est indubitablement du ressort de cette Cour de déterminer, dans un tel litige, si l'appelante avait, avant le transfert formel du titre en sa faveur, un droit de bénéficiaire dans le bien.** Dans les affaires mentionnées précédemment, le propriétaire en *common law* contestait le droit de l'épouse à un droit de bénéficiaire dans le bien, et la cour, dans l'exercice de sa compétence fondée sur *l'equity*, devait ordonner à l'époux récalcitrant de reconnaître le droit de son épouse à un droit de bénéficiaire dans le bien, soit par la cession de ce droit ou par le paiement d'une somme d'argent. En l'espèce, la cession a déjà eu lieu.

[...] Je ne crois pas que la doctrine puisse être invoquée uniquement par un tribunal compétent à rendre un jugement déclaratoire s'appliquant à deux époux en conflit. **Il s'agit d'une doctrine fondamentale qui permet de déterminer le propriétaire véritable d'un bien – une question appropriée dans un appel relatif à l'impôt sur le revenu, où le ministre du Revenu national cherche en réalité à faire en sorte que l'assujettissement à l'impôt d'un époux se rattache au bien qui, prétend-t-il, était la propriété de l'époux avant d'être transféré à son épouse.** [NOTE DE BAS DE PAGE 2 : Même s'il ne relevait pas de la compétence de cette Cour de déterminer qu'avant le transfert, l'épouse possédait un droit de bénéficiaire de 50 % dans le bien concerné en raison d'une fiducie par interprétation établie en sa faveur, il aurait tout de même été nécessaire de déterminer la « contrepartie versée » pour le bien par l'épouse cessionnaire aux fins de l'alinéa 160(1)e). **La renonciation par l'épouse, à la suite du transfert du bien, à son droit incomplet de demander à un tribunal supérieur d'une province de déclarer, dans un jugement, qu'elle détenait un droit de bénéficiaire de 50 % dans le bien, aurait une valeur égale au droit de 50 % dans le bien et constituerait la contrepartie requise à l'alinéa 160(1)e), dont il faut tenir compte pour déterminer l'assujettissement de l'épouse en vertu de cet alinéa.]** Dans un tel litige, la Cour a l'obligation de déterminer la véritable propriété.

[Non souligné dans l'original.]

[21] Il est également possible de faire mention de la décision *Darte c. la Reine*, [2008] A.C.I. n° 35, dans laquelle un conjoint de fait avait transféré à sa conjointe

une propriété à l'égard de laquelle il détenait le titre légal. La conjointe avait effectué les versements hypothécaires à l'aide des loyers recouverts et elle avait apporté de grosses rénovations à la maison en effectuant elle-même le travail. Lorsque la propriété avait été transférée, le conjoint devait un montant élevé au ministre au titre des impôts. Le juge Webb était saisi de la question de savoir si tout droit que l'appelante avait sur une part de la propriété, accordé par une Cour d'equity, pouvait influencer sur les cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et de la *Loi sur la taxe d'accise*. Le juge a dit ce qui suit, au paragraphe 23 :

[23] [...] À mon avis, par suite des décisions rendues par la Cour suprême du Canada dans les affaires *Peter c. Beblow* et *Rawluk c. Rawluk*, étant donné que l'intérêt bénéficiaire de l'appelante dans la propriété, si la réparation de la fiducie par interprétation reconnue en equity avait été accordée par une cour d'equity, aurait pris naissance au moment où est survenu l'enrichissement sans cause (c'est-à-dire au moment où l'appelante a amélioré la propriété sans être rémunérée), le droit de l'appelante d'obtenir une déclaration d'une cour d'equity reconnaissant l'existence d'un intérêt bénéficiaire dans la propriété au moment où il y a eu enrichissement sans cause est un droit auquel elle a renoncé lorsque la propriété lui a été transférée en 2001 et, par conséquent, il s'agirait de la contrepartie que l'appelante a donnée pour la propriété.

[22] En résumé, le juge Webb disait que, par suite de la conclusion selon laquelle l'appelante avait le droit de demander à une cour d'equity de rendre un jugement déclaratoire portant qu'il existait une fiducie par interprétation, ce droit pouvait être évalué comme correspondant au même montant que la propriété effective réelle.

[23] Si l'on adopte un raisonnement semblable à celui que le juge Webb a appliqué dans la décision *Darte*, tout en ayant à l'esprit les remarques que l'ancien juge en chef Bowman a faites dans la décision *Savoie*, l'appelante pouvait à juste titre demander à une cour d'equity de rendre un jugement déclaratoire portant qu'elle avait un droit sur la propriété si le produit net tiré de la vente de la propriété ne lui était pas transféré. L'appelante a renoncé à ce droit lorsque l'argent lui a été transféré et une renonciation à ce droit pourrait être considérée comme une contrepartie que l'appelante a donnée pour le transfert du produit de la vente.

[24] Les critères applicables aux fiducies par interprétation sont énoncés dans l'arrêt *Pettkus c. Becker*, [1980] 2 R.C.S. 834. La Cour suprême du Canada a conclu que M. Pettkus avait bénéficié, pendant dix-neuf ans, du travail non rémunéré fourni par M^{me} Becker, et que M^{me} Becker avait reçu peu ou rien en

retour. De plus, la cour a conclu que lorsqu'une personne liée à une autre dans une relation qui équivaut à une union conjugale se cause préjudice dans l'expectative raisonnable de recevoir un droit sur la propriété et que l'autre personne accepte librement les avantages que lui procure la première, alors qu'elle connaît, ou devrait connaître cette expectative, il serait injuste de permettre au bénéficiaire de conserver cet avantage. Le juge en chef Dickson a par la suite ajouté, dans l'arrêt *Sorochan c. Sorochan*, [1986] 2 R.C.S. 38, paragraphe 20, qu'il devrait d'abord y avoir un lien de causalité entre l'appauvrissement et l'acquisition effective de la propriété en question. Dans cette décision, la Cour suprême du Canada a élargi la portée du lien de causalité de façon à inclure une contribution qui assure la préservation, l'entretien ou l'amélioration de la propriété. Il reste que la question fondamentale est de savoir si les services rendus se rapportent clairement aux biens. Lorsqu'un tel lien existe, il peut être approprié d'accorder un redressement foncier. Enfin, il faut déterminer s'il existe une expectative raisonnable de la part du réclamant d'obtenir un droit véritable sur la propriété par opposition à une réparation pécuniaire. En outre, la durée de la relation doit être prise en considération. Plus la relation a duré longtemps, meilleures sont les chances qu'il soit conclu à l'existence d'un droit de propriété.

[25] Il importe de mentionner une autre décision avant d'examiner les faits de l'affaire dont la Cour est ici saisie; il s'agit de la décision *Shirafkan c. la Reine*, 2007 CCI 309. Dans cette affaire, le mari détenait un titre à l'égard d'une propriété qui avait été grevée d'une hypothèque d'un montant élevé en 1992. Depuis l'année 1992, la propriété servait de foyer conjugal. La plupart du temps, le mari ne travaillait pas et c'était la femme qui subvenait aux besoins de la famille et qui effectuait les versements hypothécaires. En 1997, après avoir été blessée dans un accident de voiture, la femme avait reçu le produit d'une police d'assurance et elle l'avait utilisé afin de rembourser l'hypothèque de premier rang, de payer un petit prêt bancaire et d'effectuer certaines réparations et certaines rénovations. Il était reconnu que la femme avait engagé beaucoup d'argent dans la maison et aux fins des réparations et qu'elle avait remboursé les hypothèques et les prêts. En 1998, le mari avait promis de lui transférer le titre de la maison. De 1998 à 2002, la femme travaillait et s'occupait de leur enfant, en plus de payer toutes les dépenses. Le mari a transféré le titre à sa femme en 2004, à un moment où il devait des impôts. Le juge Bowie a conclu que les faits donnaient naissance à une fiducie par déduction (étant donné qu'il existait une intention de transférer le titre) ainsi qu'à une fiducie par interprétation, de sorte que la femme avait un droit sur la propriété. Le juge a conclu que le montant de la dette antérieure du mari envers la femme excédait la valeur du droit que celui-ci possédait sur la propriété qu'il avait

transférée à sa femme, de sorte que le remboursement de la dette au moyen du transfert constituait une contrepartie suffisante pour l'application de l'article 160.

[26] Dans ce cas-ci, le couple ne s'est jamais séparé et il n'existait aucun différend réel entre l'appelante et son mari. Il est certes possible de soutenir que si la maison avait été vendue et que le produit avait été remis à l'appelante, c'était afin d'éviter une demande de la part de l'ARC ou d'autres créanciers lorsque l'époux était sur le point de faire faillite. Toutefois, dans ce cas-ci, l'appelante a énormément contribué à l'amélioration de la maison, ce qui lui conférait la propriété effective de la maison, grâce à la doctrine de la fiducie par interprétation.

[27] M. Kivisto a tiré parti de l'augmentation de la valeur de la maison par suite d'un travail non rémunéré. L'appelante n'a rien reçu ou a reçu fort peu en échange des améliorations qu'elle avait apportées à la maison. Il n'existe aucun motif d'ordre juridique comme un contrat pour l'exécution des travaux. M. Kivisto était au courant ou aurait dû être au courant des attentes que l'appelante aurait par suite des améliorations et du travail qu'elle avait effectués à la maison. De plus, l'appelante contribuait aux frais du ménage. M. Kivisto avait été mis à pied et ne travaillait pas depuis un certain temps. Il existe donc sans aucun doute un lien de causalité quant à la contribution qui a été effectuée, grâce à laquelle la valeur nette de la maison a été maintenue et améliorée. De plus, il est raisonnable de conclure que l'appelante s'attendrait à recevoir un droit véritable sur la propriété et M. Kivisto aurait dû être au courant de cette attente. Les conjoints ont habité la maison pendant dix-neuf mois en tout, soit en tant que conjoints de fait pendant quatre mois et en tant qu'époux pendant quinze mois, et la propriété a ensuite été vendue. C'est pendant ce temps que les améliorations ont été apportées à la maison, lesquelles ont sans aucun doute contribué énormément à faciliter la vente de la maison, puisque la maison avait été mise en vente pendant un certain temps avant que les conjoints nouent leur relation et que M. Kivisto n'avait pas réussi à la vendre.

[28] L'appelante n'affirme pas que le droit que possède son mari n'est pas assujéti au paragraphe 160(1). Elle dit plutôt qu'elle possédait un droit sur au moins la moitié de la propriété, lequel peut être établi au moyen d'une fiducie par interprétation, et qu'elle devrait donc être uniquement responsable de la partie de la propriété sur laquelle son mari, M. Kivisto, possédait un droit. En outre, ils n'étaient pas tenants conjoints de la propriété. M. Kivisto détenait le titre légal en son nom seulement. La vente de la maison et le transfert du produit que l'appelante a utilisé pour acheter, à son nom seulement, une autre maison pour son mari et elle-même donnent à entendre l'existence d'une intention de la part du mari de

transférer la propriété effective à sa femme. En se départissant de son droit, le mari pouvait le protéger contre les créanciers. Toutefois, dans l'arrêt *The Queen v. Rose*, 2009 DTC 5076 (C.A.F.), la Cour d'appel fédérale a conclu que, pour que le paragraphe 160(1) s'applique, il n'est pas nécessaire qu'il existe une intention d'éviter le paiement des impôts qui sont dus.

[29] Compte tenu des remarques que j'ai faites aux paragraphes [22] et [23] ci-dessus, il s'agit de savoir quelle est la valeur de la contrepartie que l'appelante a donnée pour le transfert du produit de la vente, ou quelle est la valeur de la propriété effective de l'appelante (étant donné que la contrepartie pouvait être considérée comme correspondant à la valeur de la propriété effective elle-même). Le montant de la contribution aidera à déterminer la valeur de la contrepartie ou de la propriété effective que l'appelante devrait avoir à l'égard de la maison. L'ARC a admis un montant de 4 291,34 \$ à titre de contribution à l'amélioration de la maison compte tenu des dépenses associées à sa rénovation, mais l'appelante affirme que cela ne constitue pas une reconnaissance suffisante de la valeur en numéraire ou en nature de sa contribution à l'augmentation de la valeur de la maison. Le montant admis par l'ARC est de 4 291,34 \$, montant qui a été admis après l'examen des renseignements et documents fournis par l'appelante. Un montant d'environ 3 627 \$ a été imputé aux matériaux, pour la peinture, une porte de placard, le plancher et un lave-vaisselle, et un montant de 624,34 \$ a été imputé aux frais immobiliers. Le principal témoin de l'ARC, M^{me} Cuiripek, estimait que les documents soumis par l'appelante indiquaient au mieux des montants approximatifs et elle a essayé de se montrer aussi raisonnable que possible en les évaluant. Elle a déclaré que l'appelante attribuait une certaine valeur à son travail, mais que l'intimée ne voulait attribuer aucune valeur au travail, étant donné que le montant y afférent n'était pas déductible puisque l'appelante n'exploitait pas une entreprise.

[30] L'appelante avait affirmé que M. Kivisto n'avait pas contribué aux améliorations et, en outre, qu'elle avait contribué 400 \$ par mois aux dépenses du ménage. Il importe de noter qu'en 2001, la juste valeur marchande de la maison était d'environ 82 350 \$, soit le montant de 91 500 \$ auquel la maison avait été mise en vente, moins le facteur de 10 p. 100 nécessaire, selon les estimations, aux fins des gros travaux de rénovation à exécuter en vue de faciliter la vente de la propriété. Après que l'appelante eut commencé à cohabiter avec M. Kivisto, en 2002, et qu'elle eut rénové la propriété par elle-même et avec l'aide de son père, celui-ci étant sans aucun doute là pour l'appelante et pour le compte de l'appelante, la maison a finalement été vendue, en 2002, au prix de 102 000 \$, soit une

augmentation d'environ 20 000 \$ depuis le moment où l'appelante s'était engagée dans une union de fait avec M. Kivisto, union qui a abouti à leur mariage.

[31] Compte tenu de la preuve soumise à la Cour, je conclus que les rénovations ont été effectuées par l'appelante ou par le père de l'appelante à la demande et selon les instructions de celle-ci, le père le faisant réellement par amour pour sa fille. Je ne puis constater aucune contribution de la part de M. Kivisto et la preuve n'en indique aucune, si ce n'est qu'il était simplement présent et que la propriété lui appartenait. Compte tenu de la preuve qui a été soumise à la Cour au sujet du prix de vente final de la propriété et du prix demandé lorsque la propriété avait initialement été mise en vente, avant que l'appelante s'engage dans une union de fait avec M. Kivisto, ainsi que de la preuve montrant qu'il fallait effectuer des rénovations représentant au moins 10 p. 100 du prix afin d'améliorer la propriété et d'en faciliter la vente, je puis uniquement conclure que l'augmentation de valeur de la maison dans son ensemble, sinon toute l'augmentation de valeur, était attribuable aux rénovations et au travail de l'appelante ou de membres de la famille de l'appelante, qui travaillaient à la demande et selon les instructions de l'appelante. Comme il en a été fait mention, l'ARC n'a pas reconnu le travail effectué par l'appelante lorsqu'il s'est agi de rénover et d'améliorer la propriété aux fins de la vente. L'appelante a expliqué qu'il fallait faire énormément de travail dans chaque pièce de la maison; il fallait peindre la cuisine et remplacer les comptoirs, la plomberie, le plancher, les surfaces de travail et les armoires; il fallait remplacer l'escalier menant au sous-sol, acheter de l'isolant et un nouveau lave-vaisselle, installer de nouvelles gouttières, poser du gazon et planter des fleurs. L'appelante ne savait même pas trop si cette liste était complète. Je crois certes qu'il est juste et raisonnable que l'appelante ait droit à un certain montant pour le travail qu'elle a accompli en vue d'améliorer la propriété étant donné qu'en fait il s'agissait du foyer conjugal.

[32] Compte tenu de la preuve soumise à la Cour, je crois que la contrepartie mentionnée au paragraphe [22] ou [23] ci-dessus ou que la valeur en numéraire ou en nature de la contribution que l'appelante a effectuée grâce à son travail et par suite des dépenses qu'elle a engagées afin d'améliorer la propriété et d'assurer son maintien, notamment les sommes payées pour les frais du ménage, représenterait la valeur de la propriété soit effective, dans une proportion de 50 p. 100, sur le produit net reçu lors de la vente de la propriété, soit 25 702,48 \$, ou en d'autres termes, 50 p. 100 du produit net que M. Kivisto a transféré à l'appelante. L'appelante devrait uniquement être responsable, conformément au paragraphe 160(1), de la fraction du produit de la vente de la propriété revenant à son mari que son mari lui avait transférée soit un montant de 12 851,24 \$.

[33] L'appel est accueilli et les dépens, qui sont fixés à 400 \$, sont adjugés à l'appelante.

Signé à Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard), ce 28^e jour d'août 2009.

« E.P. Rossiter »

E.P. Rossiter, juge en chef adjoint

Traduction certifiée conforme
ce 8^e jour d'octobre 2009.

Hélène Tremblay, traductrice

RÉFÉRENCE : 2009 CCI 414

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2007-4599(IT)I

INTITULÉ : NICOLE VIDAMOUR
c.
SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Windsor (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 10 juin 2009

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge en chef adjoint P. Rossiter

DATE DU JUGEMENT : Le 28 août 2009

COMPARUTIONS :

Représentant de l'appelante : M. Roger VidAmour

Avocate de l'intimée : M^e Melanie Sauriol

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelante :

Nom :

Cabinet :

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