

Dossier : 2019-3523(GST)I

ENTRE :

MERCEDEH FARD,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu le 21 mars 2022, à Toronto (Ontario)

Devant : L'honorable juge suppléant Rommel G. Masse

Comparutions :

Pour l'appelante :

L'appelante elle-même

Avocate de l'intimée :

M^e Adrian Zita-Bennett

M^e Acinkoj Magok

JUGEMENT

Le présent appel interjeté à l'encontre d'une cotisation établie par le ministre du Revenu national (le « ministre ») le 9 novembre 2018 aux termes de la *Loi sur la taxe d'accise* est rejeté, sans dépens, conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Kingston, Canada, ce 11^e jour d'avril 2022.

« Rommel G. Masse »

Le juge suppléant Masse

Référence : 2022 CCI 42
Date : 20220411
Dossier : 2019-3523(GST)I

ENTRE :

MERCEDEH FARD,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge suppléant Masse

[1] L'appelante, Mercedeh Fard, interjette appel d'une nouvelle cotisation établie par le ministre du Revenu national (le « ministre ») le 9 novembre 2018, refusant sa demande de remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (le « remboursement ») relativement à l'achat d'un immeuble décrit comme étant sis au 16, rue Folliot, Aurora (Ontario) (l'« immeuble Folliot »), au motif que l'appelante n'a pas acquis l'immeuble Folliot avec l'intention de l'utiliser comme lieu de résidence habituelle, comme l'exige l'alinéa 254(2)b) de la *Loi sur la taxe d'accise*, L.R.C. (1985), ch. E-15 (la « LTA »).

Les faits

[2] Le 26 août 2016, l'appelante a acheté l'immeuble Folliot, une maison de ville à plusieurs niveaux encore à construire, au moyen d'une cession de convention d'achat-vente (la « CAV ») pour 779 900 \$. Son mari, M. Behzad Zand, exerce à titre d'agent immobilier et il était le vendeur inscrit pour l'immeuble Folliot. À l'époque, ils vivaient tous deux dans un immeuble à usage locatif sis au 61, Richvalley Crescent à Richmond Hills (Ontario) (l'« immeuble Richvalley »). Ils n'ont jamais quitté l'immeuble Richvalley et y vivaient toujours à le jour de l'audience.

[3] La construction de l'immeuble Folliot était terminée ou pratiquement terminée en juillet 2017. L'appelante et son mari ont pris possession de

l'immeuble Folliot le 11 juillet 2017 et y ont installé quelques meubles le 29 juillet 2017.

[4] L'appelante a produit une demande de remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (le « remboursement ») pour l'immeuble Folliot le 25 juillet 2017. Le constructeur avait porté le montant du remboursement au crédit de l'appelante. Par avis de nouvelle cotisation daté du 9 novembre 2018, le ministre a refusé la demande de remboursement et a établi une cotisation en redressement de remboursement de 24 000 \$, ainsi que des arriérés d'intérêts s'élevant à 1 809,25 \$. L'appelante s'est opposée à cette nouvelle cotisation au moyen d'un avis d'opposition daté du 17 janvier 2019. La nouvelle cotisation a été confirmée au moyen d'un avis de confirmation daté du 3 juillet 2019. D'où l'appel interjeté devant notre Cour.

Éléments de preuve

[5] L'appelante et M. Zand ont été les seuls témoins à déposer. Lui et l'appelante sont mariés depuis 14 ans. M. Zand est agent immobilier depuis 20 ans, principalement à Richmond Hill. Il a témoigné que l'intention a toujours été d'acquérir l'immeuble Folliot comme lieu de résidence habituelle.

[6] M. Zand a témoigné que, il y a quelques années, les parents de l'appelante ont déménagé au Canada pour vivre avec lui et l'appelante. Les parents de l'appelante ne parlent pas anglais et ils n'ont aucun autre parent au Canada pour s'occuper d'eux. Ils sont très dépendants de l'appelante et de son mari. Les parents vivaient ensemble avec l'appelante et son mari à Richvalley. Il s'agit d'une maison à plusieurs niveaux avec des escaliers.

[7] Le père de l'appelante (le « père ») a de très graves problèmes de santé, notamment des problèmes de dos et de hernie discale. Le 20 mai 2016, avant la signature de la cession de la CAV, le père a été diagnostiqué comme souffrant d'une discopathie dégénérative avancée à plusieurs niveaux et d'une arthrose des facettes articulaires ainsi que d'une sténose bilatérale foraminale et du canal central avancée à plusieurs niveaux (voir pièces R-3 et A-1). Il en résulte des douleurs chroniques et le père ne peut pas monter et descendre les escaliers. Le D^r Sanjay Rastogi, dans une note manuscrite datée du 13 juin 2019, indique que [TRADUCTION] « M. Fard [le père] a reçu un diagnostic de sténose lombaire sévère en mai 2016. Ses symptômes ont progressé, ce qui fait qu'il ne peut plus monter ou descendre les escaliers depuis lors ». Le D^r Rastogi a recommandé que l'appelante vive à moins de 15 minutes de

ses parents. Cela lui permettrait d'intervenir rapidement auprès d'eux en cas d'urgence médicale et de répondre à leurs besoins.

[8] M. Zand a déclaré que lorsque les parents vivaient avec eux, le père est tombé dans la baignoire et s'est cassé quelques côtes et s'est endommagé le dos. Depuis, son état s'est détérioré et il ne va pas mieux. M. Zand n'a pas indiqué la date à laquelle le père est tombé dans sa baignoire.

[9] En mars 2017, l'appelante a installé ses parents dans un appartement de plain-pied, sans escalier. L'appartement n'était situé qu'à environ 8 km ou 10 minutes de Richvalley, suffisamment proche pour permettre à l'appelante ou à son mari de se rendre rapidement à la résidence de ses parents.

[10] En juillet 2017, l'immeuble Folliot était prêt à être habité. Cet immeuble était plus éloigné de l'appartement des parents que l'immeuble Richvalley. Il fallait au moins 30 minutes pour aller de l'immeuble Folliot à l'appartement. Il s'agissait là d'une distance importante, car ils devaient être à proximité pour répondre aux besoins des parents en cas d'urgence.

[11] M. Zand a témoigné qu'ils avaient décidé de s'installer temporairement à l'immeuble Folliot afin de [TRADUCTION] « tâter le terrain » pour savoir s'ils voulaient s'y installer définitivement et pour voir s'ils pouvaient gérer les allers-retours pour se rendre chez les parents et en prendre soin. Seuls quelques meubles – une télévision, deux canapés, un lit et quelques tapis – ont été déplacés à l'immeuble Folliot. Le reste de leur mobilier, soit plus de 85 %, est resté dans l'immeuble loué sur Richvalley. Cela n'a pas marché et ils sont restés dans l'immeuble Folliot pour une courte période. Selon ses propres mots, ils ont [TRADUCTION] « renoncé et ne pouvaient plus rester là ». L'immeuble Folliot a été mis en vente le 15 septembre 2017 pour 898 888 \$ et vendu pour 875 000 \$, soit 95 000 \$ de plus que son prix d'achat. M. Zand était l'agent responsable de l'inscription. L'immeuble Folliot a été vendu le 1^{er} octobre 2017 et la date de clôture était le 3 novembre 2017. À la mi-octobre, l'appelante et son mari sont revenus à l'immeuble Richvalley où ils vivent encore aujourd'hui.

[12] Lors de son contre-interrogatoire, M. Zand a témoigné que ses beaux-parents ont déménagé au Canada vers 2007 ou 2008, il ne sait pas vraiment quand exactement, car il n'a pas une bonne mémoire en ce qui concerne les dates. Il a reconnu qu'il avait acheté un appartement en mai 2013 et qu'il en avait pris possession en octobre 2016. En mars 2017, l'appelante avait déménagé ses parents dans cet appartement.

[13] M. Zand a témoigné que l'immeuble Folliot a été utilisé comme lieu de résidence, mais seulement pendant une courte période. Ils ont continué à louer l'immeuble Richvalley et n'ont pris aucune mesure pour résilier le bail. Ils n'ont pas changé l'adresse de leur domicile aux fins de leur permis de conduire, de leur carte Santé ou de leur passeport. Ils n'ont pas changé d'adresse aux fins de correspondance avec l'Agence du revenu du Canada. Ils ont continué à utiliser l'adresse de l'immeuble Richvalley pour les opérations bancaires, les cartes de crédit et toute autre question financière. Sur le contrat d'inscription pour la vente de l'immeuble Folliot (pièce R-2), celui-ci était inscrit comme vacant. M. Zand convient que l'immeuble Folliot a été vendu moins de trois mois après la prise de possession de l'immeuble. M. Zand a reconnu que la confirmation de l'assurance habitation et la déclaration de la police pour l'immeuble Folliot (pièce R-2) indiquent que la date d'entrée en vigueur de l'assurance était le 25 juillet 2017. L'adresse postale des propriétaires des biens assurés ne se situait pas sur la rue Folliot, mais bien sur le croissant Richvalley. M. Zand confirme que les biens personnels à l'immeuble Folliot n'étaient assurés que pour 20 000 \$, le minimum disponible pour assurer les biens personnels, car seuls quelques meubles y ont été déplacés. Les documents d'assurance indiquent que l'occupation de l'immeuble Folliot était à titre de résidence secondaire, et non à titre de résidence habituelle. M. Zand convient que les documents d'assurance précisent clairement que [TRADUCTION] « *la résidence habituelle signifie que vous vivez habituellement dans la maison. Vous ne pouvez avoir qu'une seule résidence habituelle à la fois* ». Les documents d'assurance indiquent que la maison n'était pas occupée.

[14] M. Zand convient que le père a reçu un diagnostic de sténose lombaire sévère en mai 2016 et qu'il ne peut plus monter et descendre les escaliers depuis lors. Les documents médicaux qui ont été déposés auprès de la Cour ne font aucune référence à une chute dans les escaliers subie par le père en janvier 2017 ou à une chute dans sa baignoire où il s'est cassé quelques côtes qui ont aggravé son état. Ces chutes n'ont tout simplement pas été documentées et si elles l'ont été, ces documents n'ont pas été produits à la Cour. Lorsque le père a reçu un diagnostic de sténose lombaire en mai 2016, il avait depuis un certain temps des difficultés que M. Zand a qualifiées de problèmes mineurs. Lorsqu'on lui a demandé de décrire ces problèmes mineurs, il a déclaré que le père ne pouvait pas se lever, qu'il ne pouvait pas se tenir debout, qu'il ne pouvait pas marcher correctement et qu'il ne pouvait pas monter les escaliers. À mon avis, il ne s'agit pas de problèmes « mineurs ». La raison pour laquelle le père vivait avec eux à l'immeuble Richvalley est qu'il y avait un bureau au rez-de-chaussée qui a été converti en chambre à coucher afin que les parents n'aient pas à monter et descendre les escaliers. M. Zand a témoigné que les symptômes du père existaient depuis trois ou quatre mois avant mai 2016.

[15] L'appelante a témoigné. Elle confirme essentiellement le témoignage de son mari, mais elle ajoute qu'il s'est un peu trompé dans les dates. Elle a déclaré qu'après 2016, la santé de son père s'est dégradée. C'était une situation imprévue. Elle ne s'attendait pas à ce qu'il soit incapable de monter et de descendre des escaliers, ce qui semble être en contradiction avec le témoignage de M. Zand et la note du D^r Rastogi datée du 13 juin 2019. La santé de sa mère s'est également détériorée.

[16] Ils ont toujours eu l'intention de faire de l'immeuble Folliot leur lieu de résidence habituelle, mais le moment venu, leur intention a été contrariée parce que les dispositions de logement pour ses parents et pour eux n'ont pas été satisfaisantes – ses parents vivaient trop loin. Elle estimait que vivre dans l'immeuble Folliot mettait en danger la santé de ses parents, car elle et son mari ne seraient pas en mesure de se rendre assez rapidement au domicile des parents en cas d'urgence.

Thèses des parties

[17] L'appelante soutient que lorsqu'elle a assumé la responsabilité de la cession de la CAV en août 2016, elle l'a fait dans l'intention d'acquérir l'immeuble Folliot pour l'utiliser comme lieu de résidence habituelle pour elle, son mari et ses parents âgés. Au moment où elle en a pris possession, elle avait toujours l'intention d'occuper l'immeuble Folliot comme lieu de résidence. Elle et son mari ont essayé d'y vivre pendant quelques mois, mais cela n'a pas marché, car l'immeuble Folliot était trop éloigné du lieu où habitaient ses parents. Son intention a été contrecarrée par la détérioration de la santé de son père. La blessure de son père a aggravé son état de santé au point qu'il ne pouvait plus monter et descendre les escaliers. Cet événement imprévu, indépendant de sa volonté, ne lui a laissé d'autre choix que de quitter l'immeuble Folliot et de revenir à l'immeuble Richvalley. Elle demande instamment à la Cour d'accueillir son appel.

[18] L'intimée soutient que, lorsque l'appelante a signé la cession de la CAV, elle n'avait pas l'intention d'acquérir l'immeuble Folliot pour l'utiliser comme lieu de résidence habituelle, comme l'exige l'alinéa 254(2)b) de la LTA. En outre, l'appelante n'a pas démontré qu'elle ou un proche admissible a été le premier à occuper et à utiliser l'immeuble comme lieu de résidence au sens de l'alinéa 254(2)g) de la LTA et comme l'exige ce texte. Il est allégué que la santé défaillante des parents de l'appelante ne constituait pas un événement contrariant qui empêchait l'appelante de remplir toutes les conditions énoncées au paragraphe 254(2) de la LTA. Par conséquent, l'appel devrait être rejeté.

Questions en litige

[19] À mon avis, notre Cour est appelée à répondre aux questions suivantes :

- Au moment où l'appelante a accepté d'acheter l'immeuble Folliot, avait-elle l'intention d'acquérir l'immeuble comme lieu de résidence habituelle pour elle-même ou pour un proche admissible, comme l'exige l'alinéa 254(2)b) de la LTA?
- L'appelante ou un proche admissible a-t-il occupé l'immeuble Folliot comme lieu de résidence comme l'exige l'alinéa 254(2)g) de la LTA?
- La détérioration de l'état de santé du père a-t-elle contrecarré l'intention et la capacité de l'appelante de remplir les conditions énoncées à l'alinéa 254(2)g) de la LTA?

Discussion

[20] De manière générale, la TPS/TVH s'applique aux ventes et locations d'immeubles dans la mesure où elles ne sont pas expressément exemptées par la LTA. Dans le marché immobilier actuel, cela peut se traduire par une énorme dette fiscale liée à l'achat d'une nouvelle maison. La LTA prévoit le remboursement de la taxe payée dans certaines circonstances, comme l'achat d'une maison nouvellement construite ou substantiellement rénovée. Il s'agit du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves. En Ontario, le remboursement est plafonné à 24 000 \$.

[21] Pour avoir droit au remboursement, les sept conditions énoncées aux alinéas 254(2)a) à g) de la LTA doivent être remplies. En l'espèce, seuls les alinéas 254(2)b) et g) sont en cause. Ils sont rédigés ainsi :

254(2) Le ministre verse un remboursement à un particulier dans le cas où, à la fois :

[...]

b) au moment où le particulier devient responsable ou assume une responsabilité aux termes du contrat de vente de l'immeuble ou du logement conclu entre le constructeur et le particulier, celui-ci acquiert l'immeuble ou le logement pour qu'il lui serve de lieu de résidence habituelle ou serve ainsi à son proche;

[...]

g) selon le cas :

i) le premier particulier à occuper l'immeuble ou le logement à titre résidentiel, à un moment après que les travaux sont achevés en grande partie, est :

A) dans le cas de l'immeuble, le particulier ou son proche,

[...]

Le remboursement est égal au montant suivant : [...]

[22] L'alinéa 254(2)b) exige que, au moment où l'acheteur devient responsable ou assume la responsabilité en vertu d'une CAV, il ait l'intention d'acquérir le bien pour l'utiliser comme « son lieu de résidence habituelle » ou comme le « lieu de résidence habituelle de son “proche” ». L'alinéa 254(2)g) exige que l'acheteur ou un « proche » soit la première personne à occuper le bien comme « lieu de résidence ».

Intention d'acquisition comme lieu de résidence habituelle – alinéa 254(2)b)

[23] Il est clair qu'il incombe à l'appelante de convaincre la Cour, selon la prépondérance des probabilités, qu'au moment où elle est « dev[enue] responsable ou [a] assum[é] une responsabilité aux termes du contrat de vente de l'immeuble » avec le constructeur, elle avait l'intention requise d'acquérir l'immeuble Folliot comme « lieu de résidence habituelle » : *Kandiah c. La Reine*, 2014 CCI 276. Telle est son intention déclarée et la Cour doit, bien entendu, en tenir compte. Cependant, la meilleure façon de déterminer l'intention est d'examiner objectivement toutes les circonstances factuelles environnantes. L'utilisation faite du bien constitue souvent la meilleure preuve du but de l'acquisition.

[24] Dans la décision *Margolin c. La Reine*, 2018 CCI 36, il est observé au paragraphe 6 :

Le paragraphe 254(2) exige que l'intention soit mesurée de façon déterminante au moment où l'acheteur devient lié en vertu du contrat d'achat et de vente (le CAV) concernant la propriété : *Wong c HMQ*, 2013 CCI 23 au paragraphe 10. Pour régler cette question, il sera tenu compte de l'intention déclarée du demandeur à ce moment critique.

Cependant, parfois, cette intention subjective n'est pas fiable et doit être filtrée à travers le prisme de « l'utilisation réelle » de la propriété concernée par le remboursement : *Coburn Realty Ltd. c Canada*, 2006 CCI 245 au paragraphe 10 [...] En conséquence, une telle analyse factuelle des circonstances factuelles y découlant est nécessaire : *Nahid Safar-Zadeh c HMQ*, 2017 CCI 35 au paragraphe 4.

[25] Dans la décision *Sozio c. La Reine*, 2018 CCI 258, le juge Boccock de notre Cour a dressé une liste d'indices à considérer pour déterminer le type d'occupation. Cette liste est élargie ou réduite au cas par cas. Le juge a observé au paragraphe 15 :

Chaque affaire représente un exercice d'analyse de l'intention subjective du contribuable à l'aide des faits particuliers à chaque appel se trouvant parmi une variété d'indices. Les faits fournissent l'orientation et indiquent l'application et la pondération qui doivent être données aux indices. En bref, il s'agit de déterminer si ce que déclare ou prévoyait un contribuable est corroboré par le cheminement vers l'occupation. Les indices d'occupation en tant que résidence habituelle relèvent de la logique :

- a) la démarcation du lieu de résidence habituelle indiquée par un changement d'adresse;
- b) la relocalisation d'une quantité suffisante d'effets personnels à la propriété concernée par le remboursement;
- c) en l'absence d'occupation de la résidence, existe-t-il une preuve forte d'entrave à l'occupation;
- d) la souscription d'une assurance du propriétaire occupant par opposition à une assurance de résidence secondaire ou de résidence donnée en location;
- e) la mise en possession de la résidence habituelle précédente à un tiers;
- f) s'il y a occupation double, alors la propriété concernée par le remboursement doit être occupée plus fréquemment, être mieux adaptée aux lieux tiers comme le lieu de travail, comporter davantage de commodités pratiques et convenir davantage aux besoins du contribuable.

[26] Dans la décision *Lounsbury c. La Reine*, 2019 CCI 109, le juge Jorré, au paragraphe 37, a noté ces mêmes indices. Il n'existe pas, bien entendu de liste prédéterminée et il n'y a pas de poids particulier à accorder à tels ou tels certains indices. Toutefois, dans le cas d'une double occupation, le temps passé dans chaque lieu est très important et compte pour beaucoup.

[27] Dans la décision *Kniazev c. La Reine*, 2019 CCI 58, le juge Guy Smith de la Cour a observé ceci :

7. En fin de compte, nombreuses sont les décisions, chacune avec des circonstances propres, quant à l'intention de l'acheteur d'acquérir une habitation comme « lieu de résidence habituelle » aux fins du remboursement. Ce qu'il faut, c'est une intention claire et arrêtée d'occuper les lieux en tant que « lieu de résidence habituelle », compte tenu des circonstances personnelles, familiales et professionnelles d'un particulier. Une intention timide, fugace ou fantaisiste ne suffit pas.

8. L'emploi du terme « habituelle » par le législateur donne également à entendre que l'acheteur doit avoir l'intention arrêtée de centrer ses affaires personnelles et familiales sur ce bien ou de les articuler autour de ce dernier. Le remboursement n'est pas à l'égard d'une résidence secondaire ou d'un « pied-à-terre ». Un particulier peut être propriétaire de plusieurs résidences, mais ne doit normalement avoir qu'un « lieu de résidence habituelle ».

[28] Dans la décision *Ghosi c. La Reine*, 2019 CCI 104, la juge Dianne Campbell de notre Cour a fait cette judicieuse observation :

18. Ce n'est pas un facteur pris isolément qui soutient ou ne soutient pas l'intention subjective du contribuable, mais ce sont tous les faits et toutes les circonstances considérés dans leur ensemble qui vont prouver ou non que l'intention subjective du contribuable est en réalité ce qui s'est passé.

19. Dans la décision *Bérubé c. La Reine*, [2000] ACI n° 415, la juge Lamarre Proulx énonce plusieurs critères qu'un tribunal peut examiner pour déterminer si une résidence est une résidence habituelle ou secondaire du contribuable.

20. Au paragraphe 11, elle inclut ce qui suit :

L'adresse postale, l'impôt sur le revenu, le droit de vote, les taxes municipales ou scolaires, la liste des inscriptions téléphoniques, les effets personnels déplacés dans le nouveau bien, l'utilisation déclarée dans la police d'assurance, les éléments de preuve que l'ancienne résidence, si elle est détenue ou louée, est offerte en vente ou en location au moment de l'occupation au nouvel emplacement ou avant. Si l'ancienne résidence n'est ni vendue ni louée, des facteurs, comme l'emplacement de chaque propriété par rapport au travail, le temps passé dans la nouvelle résidence par rapport à l'ancienne, sa pertinence et la disponibilité de commodités personnelles, seront tous utilisés pour déterminer quelle résidence est la résidence habituelle par opposition à la résidence secondaire du contribuable.

[29] Comme je l'ai déjà signalé, l'appelante doit prouver, selon la prépondérance des probabilités, qu'au moment où elle a assumé la responsabilité de la cession de la CAV pour l'immeuble Folliot, elle avait l'intention d'acquérir l'immeuble pour l'utiliser comme « lieu de résidence habituelle » pour elle ou un « proche ».

[30] Quelle sont les preuves de son intention? Tout d'abord, il y a son intention déclarée. Toutefois, comme l'a fait remarquer le juge en chef Bowman dans la décision *Coburn Realty Ltd. c. La Reine*, 2006 CCI 245, par. 10, les déclarations d'intention subjective ne constituent pas nécessairement le fondement le plus fiable pour trancher une telle question. L'utilisation réelle du bien constitue souvent la meilleure preuve du but de l'acquisition.

[31] Pour déterminer la question de l'intention, je tiens compte également des éléments suivants :

- L'immeuble Folliot a été assuré auprès de Square One Insurance Services Inc. à partir du 25 juillet 2017. Les détails de l'assurance sont indiqués dans la confirmation de l'assurance habitation et la déclaration de la police (que l'on retrouve à la pièce R-2). Les détails pertinents sont les suivants :
 - La maison n'était pas occupée.
 - La maison devait être utilisée comme « résidence secondaire ».
 - M. Zand a reconnu qu'il s'agissait d'une résidence secondaire et non d'une résidence habituelle. Il convient que les documents d'assurance précisent clairement que [TRADUCTION] « la résidence habituelle signifie que vous vivez habituellement dans la maison. Vous ne pouvez avoir qu'une seule résidence habituelle à la fois ».

- L'adresse postale des propriétaires de la maison se situait sur le croissant Richvalley.
- L'assurance ne prévoyait qu'une couverture minimale pour les biens personnels de 20 000 \$.
- L'assurance est entrée en vigueur le 25 juillet 2017, date à laquelle il a été constaté que le bien était vacant, mais les meubles n'ont été installés et le bien occupé, bien que temporairement, que le 29 juillet 2017. L'assureur exige que tout changement de statut lui soit signalé. Il n'y a aucune preuve portant qu'un changement de statut de « vacant » à « occupé » ait été signalé à l'assureur.
- La facture du 29 juillet 2017 d'Abbi Moving pour le déménagement de meubles de l'immeuble Richvalley à l'immeuble Folliot n'était que de 420 \$. Il en ressort clairement que seuls quelques articles de mobilier ont été déplacés, ce que confirme M. Zand.
- Seuls quelques meubles ont été déplacés à l'immeuble Folliot, environ 15 %, laissant la grande majorité des biens à l'immeuble Richvalley.
- Le déménagement à l'immeuble Folliot n'était que temporaire, il s'agissait de [TRADUCTION] « tâter le terrain » pour voir si le couple pouvait y vivre tout en s'occupant des parents de l'appelante.
- L'annonce de la revente de l'immeuble Folliot indique que ce dernier était « vacant ».
- L'appelante n'a jamais résilié le bail de l'immeuble Richvalley, à quelque moment que ce soit, depuis l'achat de l'immeuble Folliot jusqu'à sa vente.
- Le couple est revenu à l'immeuble Richvalley après la vente de l'immeuble Folliot.
- Le couple n'a occupé l'immeuble Folliot que pendant une courte période : environ deux mois et demi entre le moment où il a emménagé, fin juillet, et celui où il a quitté les lieux, à la mi-octobre.
- Il n'a pas changé l'adresse de son domicile aux fins du permis de conduire, de la carte Santé ou du passeport ou aux fins de correspondance avec l'Agence du revenu du Canada. Ils ont continué à utiliser l'adresse de l'immeuble Richvalley pour les opérations bancaires, les cartes de crédit et toute autre question financière.

[32] En conclusion, même si l'appelante a affirmé qu'au moment où elle est devenue responsable aux termes de la cession de la CAV, elle avait subjectivement l'intention d'acquérir l'immeuble Folliot pour l'utiliser comme résidence habituelle, les faits objectifs qui ressortent de son comportement et de l'utilisation réelle qu'elle a faite de l'immeuble, ne soutiennent pas son intention subjective déclarée. Il lui appartenait de prouver à la Cour, selon la prépondérance des probabilités, qu'elle

avait l'intention requise d'occuper l'immeuble Folliot comme lieu de résidence habituelle, comme l'exige l'alinéa 254(2)b). Elle n'a pas réussi à le faire.

Occupation des lieux – alinéa 254(2)g)

[33] Les juges ne sont pas infaillibles. Je peux faire erreur en concluant que l'appelante n'avait pas l'intention d'acquérir l'immeuble dans le but de l'occuper comme lieu de résidence habituelle. Dans ce cas, je devrai déterminer si, en effet, elle a été la première à occuper l'immeuble comme lieu de résidence au sens de l'alinéa 254(2)g) de la LTA.

[34] Dans la décision *Gill c. La Reine*, 2016 CCI 13, le juge Guy Smith a fait l'observation suivante concernant l'exigence d'occupation prévue par l'alinéa 254(2)g) :

29. À mon avis, les considérations identifiés [*sic*] dans les décisions de *Kandiah* et *Goulet*, supra, s'appliquent également à la question de l'occupation suite à la fin des travaux. Elle doit être plus que passagère ou sporadique. Il doit y avoir un élément de permanence qui donne suite à l'intention d'acquérir l'immeuble pour en faire sa résidence habituelle. Une occupation transitoire ne saurait satisfaire au critère que l'acheteur soit « le premier à occuper l'immeuble (...) » au sens de l'alinéa 254(2)(g) [*sic*] de la LTA.

[35] Dans la décision *Kniazev c. La Reine*, 2019 CCI 58, le juge Smith a de nouveau repris le même thème au paragraphe 9 où il a observé :

9. Le second critère applicable est énoncé à l'alinéa 254(2)g). Il dit que le particulier ou son proche doit être le premier à occuper le bien. Il est nécessaire d'interpréter cette disposition et, plus précisément, le terme « occuper » dans le contexte de quelqu'un ayant l'intention présumée d'acquérir un bien comme « lieu de résidence habituelle ». Comme on l'examine dans *Gill* (paragraphe 29), il doit y avoir un élément de permanence dans l'occupation des lieux. Ce ne peut être une occupation irrégulière, transitoire ou passagère. Il ne suffit pas d'acquérir le titre de propriété, de prendre possession des clés et de déménager quelques meubles.

[36] Dans la décision *Margolin c. La Reine*, 2018 CCI 36, il a été observé :

7. Bien que l'intention subjective d'occuper une propriété oriente nécessairement le juge des faits vers la preuve factuelle objective qui entoure l'intention au moment où le contrat de vente devient exécutoire, elle est également pertinente pour déterminer ensuite si le demandeur a été le premier à occuper la propriété comme résidence et si les éléments relatifs au fait de s'en servir comme lieu de résidence habituelle étaient présents (*Mahendran Kandiah c HMQ*, 2014 CCI 276 au paragraphe 20). Par exemple, la location ou la vente d'une propriété avant son occupation, peu importe l'intention initiale, portera un coup fatal à une demande (*Napoli c HMQ*, 2013 CCI 307 au paragraphe 11). Des éléments de preuve convaincants doivent attester que la propriété a été occupée pour la première fois en tant que lieu principal de résidence habituelle (*Kandiah* aux paragraphes 21 et 22). Il se peut que les plans d'occupation à long terme soient écourtés, mais le changement ne doit pas survenir ou avoir été envisagé au moment où le contrat de vente devient exécutoire (*Montemarano c HMQ*, 2015 CCI 151 au paragraphe 16).

[37] Un grand nombre des facteurs et indices que j'ai énumérés au paragraphe 31 des présents motifs de décision concernent la question de la « première occupation ». L'appelante et son mari ont effectivement emménagé le 29 juillet 2017, mais ils ne sont restés que jusqu'à la mi-octobre, soit environ deux mois et demi. M. Zand confirme que ce n'était que temporaire. Selon lui, ils voulaient [TRADUCTION] « tâter le terrain », et si cela leur convenait, ils resteraient, mais si tel n'était pas le cas, ils retourneraient à l'immeuble Richvalley. Ils n'ont déménagé que quelques meubles dans la maison, ce qui n'est certainement pas suffisant pour y vivre à long terme.

[38] En conclusion, l'« occupation » en l'espèce était transitoire et de nature passagère ou temporaire. Elle a été de très courte durée. Il n'y avait aucun élément de permanence dans les mesures prises par l'appelante allant de le sens de l'intention d'acquérir l'immeuble à titre de résidence habituelle. En d'autres termes, il n'y avait aucune preuve d'action concrète aboutissant à une première occupation en tant que lieu de résidence habituelle. L'installation de quelques meubles et un séjour d'une courte période à titre temporaire ne suffit pas à établir une « occupation » au sens de l'alinéa 254(2)g). L'appelante n'a pas convaincu la Cour qu'elle ou un proche admissible a été le premier à occuper les lieux comme l'exige l'alinéa 254(2)g).

Entrave

[39] L'appelante affirme que, compte tenu de toutes les circonstances, ses efforts en vue d'utiliser effectivement l'immeuble visé par le remboursement comme lieu de résidence habituelle ont été entravés.

[40] Dans la décision *Sozio*, précitée, le juge Boccock a discuté de la confluence des facteurs requis pour établir un événement contrariant. Au paragraphe 29, il a conclu que, pour invoquer l'entrave comme excuse du défaut d'utiliser réellement l'immeuble visé par le remboursement comme résidence habituelle, les circonstances environnantes doivent être telles que l'événement contrariant est imprévisible, indépendant de la volonté de l'acheteur et résulte en une absence de choix réel telle qu'elle rend impossible de vivre de façon habituelle dans l'immeuble visé par le remboursement.

[41] Je conviens que les problèmes de santé du père étaient indépendants de la volonté de l'appelante. Toutefois, la discussion ne s'arrête pas là.

[42] L'appelante soutient que les événements ayant une incidence sur les problèmes de santé de son père et sa capacité à monter et descendre les escaliers n'étaient pas prévisibles. M. Zand, en revanche, abonde dans le sens de la note du D^r Rastogi selon laquelle le père était incapable de monter et de descendre des escaliers depuis au moins mai 2016, soit avant la signature de la cession de la CAV. Selon M. Zand, en mai 2016, le père ne pouvait pas se lever, se tenir debout, marcher correctement et monter les escaliers. La raison pour laquelle le père vivait avec eux est que le bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble Richvalley a été converti en chambre à coucher afin qu'il n'ait pas à monter et descendre les escaliers. On savait que le père souffrait d'une grave discopathie dégénérative qui ne pouvait que s'aggraver. Je conclus que l'appelante était consciente de ce fait. Je ne puis conclure qu'il était imprévisible que la santé du père se détériore à tel point qu'il ne puisse pas monter et descendre les escaliers. Il s'agissait là de la progression naturelle de la maladie, ce que l'appelante a dû envisager au moment où elle a assumé la responsabilité de l'achat de l'immeuble Folliot.

[43] Quel a été le dernier événement contrariant? Dans ses actes de procédure tels qu'ils sont exposés dans l'avis d'appel, l'appelante indique que son père a [TRADUCTION] « glissé sur quelques marches » dans leur maison en janvier 2017 et s'est fait mal au dos qui était déjà endommagé par une sténose lombaire sévère. En quelques semaines, son père était complètement incapable de monter et de descendre les escaliers. M. Zand donne une version différente. Il a témoigné que le père était tombé dans la baignoire et s'était cassé quelques côtes. Cela m'amène à rechercher quel a été le dernier événement contrariant?

[44] Qu'il ait glissé dans les escaliers en se blessant davantage au dos ou qu'il soit tombé dans la baignoire en se cassant des côtes, ou les deux, le père a certainement subi un traumatisme grave qui a nécessité une intervention médicale. Pourtant, aucun élément de preuve n'a été produit selon lequel le père a été emmené à l'hôpital ou a été vu par un médecin ou un autre professionnel de la santé. On pourrait s'attendre à ce qu'un tel traumatisme résulte en un appel pour faire venir une ambulance, une documentation au service des urgences, ainsi que des notes et des rapports des infirmiers et des médecins concernant le diagnostic, le traitement, les médicaments et le pronostic. Aucun document de ce type n'a été produit à la Cour. Il appartient à l'appelante de prouver l'ensemble des circonstances qui l'ont empêchée d'utiliser effectivement l'immeuble visé par le remboursement comme résidence habituelle. Or, elle ne l'a pas fait.

[45] Enfin, l'appelante n'avait-elle pas réellement le choix d'habiter ou non dans l'immeuble Folliot en tant que première occupante jouissant de l'immeuble à titre de résidence habituelle? À mon avis, cet élément n'a pas été démontré selon la prépondérance des probabilités.

[46] Je n'ai aucun doute que l'appelante et M. Zand sont très attachés à ses parents et qu'ils se soucient grandement de leur santé, de leur confort et de leur bien-être. Cela est confirmé par le choix de l'appelante d'installer ses parents dans l'appartement. C'était un heureux hasard puisque M. Zand en était le propriétaire. Cependant, aucune preuve n'a été présentée portant que d'autres solutions raisonnables et rentables ont été explorées, comme trouver un logement pratique et abordable à louer ou à acheter plus proche de l'immeuble Folliot que l'appartement, transformer une pièce du rez-de-chaussée de l'immeuble Folliot en chambre à coucher comme cela a été fait à l'immeuble Richvalley, ou installer un monte-escalier mécanisé pour monter et descendre les escaliers (dans de nombreux cas, le coût d'un tel dispositif est subventionné). Je ne sais pas si l'une de ces solutions était abordable, si elle aurait pu être réalisée concrètement ou si elle a même été envisagée. Habiter à l'immeuble Folliot était certes peu pratique, difficile et coûteux en temps, mais cela ne signifie pas pour autant qu'il n'était pas possible de le faire.

[47] Les faits du présent appel n'atteignent pas le seuil d'imprévisibilité, d'absence de contrôle et d'absence de choix réel requis pour rendre impossible de vivre de façon habituelle dans l'immeuble visé par le remboursement et de l'utiliser comme lieu de résidence.

Décision

[48] Pour tous les motifs qui précèdent, l'appel est rejeté. L'appelante n'a pas convaincu la Cour, selon la prépondérance des probabilités, qu'elle avait l'intention requise d'occuper l'immeuble visé par le remboursement comme lieu de résidence habituelle au moment où elle est devenue susceptible de l'acquérir aux termes de la cession de la CAV. En outre, elle n'a pas convaincu la Cour qu'elle a été le premier particulier à occuper l'immeuble en question comme lieu de résidence et qu'elle ne l'a pas fait, car il y avait entrave à l'occupation.

Signé à Kingston, Canada, ce 11^e jour d'avril 2022.

« Rommel G. Masse »

Le juge suppléant Masse

Traduction certifiée conforme
ce 7^e jour de juillet 2022.
François Brunet, réviseur

RÉFÉRENCE : 2022 CCI 42

N^o DU DOSSIER DE LA COUR : 2019-3523(GST)I

INTITULÉ : MERCEDEH FARD c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 21 mars 2022

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge suppléant
Rommel G. Masse

DATE DU JUGEMENT : Le 11 avril 2022

COMPARUTIONS :

Pour l'appelante : L'appelante elle-même
Avocate de l'intimée : M^e Adrian Zita-Bennett
M^e Acinkoj Magok

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelante :

Pour l'intimée : François Daigle
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada