



La Cour d'appel fédérale consacre la

# « SUPER-PRIORITÉ » DES AUTORITÉS FISCALES FACE AUX HYPOTHÈQUES IMMOBILIÈRES

22 mai 2020



M<sup>e</sup> André Rousseau



M<sup>e</sup> Jacquelin Caron



M<sup>e</sup> Julien Grenier



M<sup>e</sup> Julien Dubois

En date du 29 avril 2020, la **Cour d'appel fédérale** a rendu une décision dans l'affaire *Toronto-Dominion Bank v. Canada*<sup>1</sup> qui aura certainement un **impact majeur dans les domaines du financement et du recouvrement hypothécaire** en ce qu'elle risque d'avoir pour effet d'ajouter un nuage d'**incertitude pour tous les créanciers détenant une hypothèque immobilière**.

En effet, il y a environ dix ans, la Cour d'appel fédérale rendait une décision dans l'affaire *La Banque Toronto-Dominion c. La Reine*<sup>2</sup>, laquelle semblait laisser une **ouverture quant à la non-application des règles de la fiducie réputée lorsqu'un bien immeuble du débiteur fiscal est grevé d'une hypothèque**.

À l'opposé, en matière d'hypothèque mobilière, la question semblait réglée, puisque, d'une part, le *Code civil du Québec* indique que la créance prioritaire de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales peut être exécutée sur les biens meubles du débiteur<sup>3</sup>. D'autre part, les tribunaux canadiens avaient déjà ordonné à un créancier détenant une hypothèque mobilière de rembourser la dette fiscale de son débiteur visé par la fiducie réputée<sup>4</sup>. À tout le moins, **la pratique dans le domaine du financement et du recouvrement hypothécaire était telle que les prêteurs pouvaient être tenus de rembourser les dettes fiscales de ses emprunteurs à partir du produit reçu de la vente des biens meubles hypothéqués vu leur assujettissement à la fiducie réputée de l'État**.

Or, **avant le 29 avril dernier, les tribunaux ne s'étaient pas directement prononcés sur l'application des règles de la fiducie réputée** dans la situation impliquant un débiteur fiscal qui dispose d'un actif immobilier et rembourse ensuite un prêt consenti par son institution financière.

## Le contexte législatif

**Avant 1997**, l'article 222 de la *Loi sur la taxe d'accise* (ci-après la « **Loi** ») prévoyait qu'une personne qui perçoit la TPS détient ces fonds en fiducie pour l'Agence du revenu du Canada (ci-après l'« **ARC** »). Dans l'affaire *Royal Bank of Canada v. Sparrow Electric Corp*<sup>5</sup>, la Cour suprême du Canada a été confrontée à un conflit entre la fiducie réputée et les sûretés d'un créancier prises à l'égard des biens d'un débiteur fiscal. **Le plus haut tribunal du pays a estimé que la fiducie réputée ne pouvait pas avoir priorité sur des sûretés préexistantes**, ce qui a fait échec à la demande de la Couronne.

**Suivant cet arrêt, le législateur a modifié ces articles afin de leur conférer le caractère de super-priorité, malgré l'existence de sûretés préexistantes**<sup>6</sup>.

L'arrêt rendu par la Cour d'appel fédérale dans l'affaire *Toronto-Dominion Bank v. Canada* confirme la **validité de cette modification législative**.

## L'affaire *Toronto-Dominion Bank v. Canada* (29 avril 2020)

Dans cette affaire, le **débiteur fiscal exploitait une entreprise individuelle d'aménagement paysager** et était donc **tenu**, conformément à la Loi, **de percevoir la TPS et de la remettre ensuite à l'ARC**. En 2007 et 2008, le **débiteur n'a pas remis la somme** de 67 854,00 \$ qu'il avait perçue à titre de TPS dans le cours des affaires de son entreprise.

**En 2010**, la **Banque Toronto-Dominion** (ci-après la « **Banque** ») **a consenti des prêts au débiteur, lesquels étaient garantis par une hypothèque immobilière**. Le **débiteur a par la suite vendu l'immeuble** en question à des tiers acquéreurs. Le produit de cette vente a permis au débiteur de rembourser les prêts consentis par la Banque, sans que celle-ci n'ait eu à exercer un recours hypothécaire pour recouvrer sa créance.

**Après avoir constaté la vente dudit immeuble**, l'ARC a réclamé la somme de 67 854,00 \$ à la Banque, au motif que cette somme était assujettie à la fiducie réputée conformément au paragraphe 222(1) de la Loi. Devant le **refus de la Banque de payer le montant réclamé par l'ARC**, la Couronne s'est adressée à la Cour fédérale afin de requérir que la Banque lui remette les montants qui auraient dû être perçus et remis à l'ARC par le débiteur fiscal, soit la somme de 67 854,00 \$, plus les intérêts et les frais.



## Le jugement de la Cour fédérale

En première instance, la Cour fédérale a estimé que le paragraphe 222(3) de la Loi imposait à la Banque, en tant que créancière garantie, l'**obligation de remettre à l'ARC la portion du produit de la vente de l'immeuble du débiteur sujet à la fiducie réputée**. Puisque le débiteur avait omis d'acquitter sa dette fiscale à partir du produit de la vente de son immeuble, alors qu'il était tenu de le faire, **la Cour fédérale**

a conclu que la Banque devait rembourser à l'ARC la somme de 67 854,00 \$, plus les intérêts et les frais.

## Le jugement de la Cour d'appel fédérale

L'appel de la Banque concernait l'interprétation adéquate des paragraphes 222(1) et (3) de la Loi et soulevait plus précisément la question suivante :

- **un créancier garanti** qui reçoit le produit de la vente des biens d'un débiteur fiscal, au moment où ce dernier doit la TPS à l'État, **est-il tenu de verser le produit, ou une partie de celui-ci, égale à la dette fiscale à l'ARC en priorité par rapport à toutes les sûretés ?**

En considérant le sens grammatical et ordinaire du libellé des paragraphes 222(1) et (3) de la Loi, **la Cour d'appel fédérale a conclu que le législateur voulait accorder une super-priorité à la fiducie réputée à l'égard des biens qui sont également grevés d'une sûreté, et ce, peu importe le moment où la sûreté a pris naissance par rapport au moment où la TPS a été perçue.** Les juges unanimes de la Cour d'appel fédérale sont d'avis qu'une telle interprétation est notamment justifiée par l'utilisation qu'a faite le législateur de l'expression « malgré tout droit en garantie le concernant » au paragraphe 222(1) de la Loi.



**Lorsque la Banque a consenti ses prêts au débiteur et a pris sa sûreté,** les biens de ce dernier étaient déjà considérés, jusqu'à concurrence de sa dette fiscale, comme la **propriété effective de l'État** puisque la TPS avait été perçue. Il s'ensuit que lorsque les biens du débiteur ont été vendus, la Banque était, en vertu du paragraphe 222(3) de la Loi, tenue de remettre à l'État le produit de la vente qu'elle avait reçue. Cette disposition a pour but de **protéger la perception de la TPS qui n'a pas été remise.** Cet objectif est atteint en accordant à la fiducie réputée la super-priorité à l'égard de biens qui font également l'objet d'une sûreté,

indépendamment du moment où la sûreté de la Banque lui fut consentie par rapport au moment où la TPS a été perçue.

**La Banque a fait valoir que la fiducie réputée nécessitait un événement déclencheur** pour se cristalliser autour des actifs concernés du débiteur. Selon la Banque, des événements comme la faillite, l'ouverture d'une procédure par l'État pour le recouvrement des taxes et impôts impayés et l'exercice d'une sûreté seraient tous des événements déclencheurs qui auraient pour effet de cristalliser la priorité de la fiducie réputée. En l'espèce, la Banque a soutenu qu'elle n'était pas une créancière garantie au moment où l'ARC a fait valoir sa créance puisque la dette du débiteur auprès de la Banque s'était éteinte lors du remboursement de sa créance.

**La Cour d'appel fédérale, contrairement aux prétentions la Banque, a déterminé que la fiducie réputée ne nécessitait pas d'événement déclencheur pour pouvoir être invoquée par l'ARC.** De l'avis de la Cour, la Banque n'avait pas pris en compte l'évolution législative des dispositions relatives à la fiducie réputée, laquelle démontrait que le législateur n'entend pas assujettir la validité de la fiducie réputée à quelque événement que ce soit. **Selon la Loi, tant les biens d'un débiteur fiscal que les biens visés par la fiducie réputée qui sont détenus par son créancier garanti** (en l'occurrence le produit de la vente de l'immeuble) **appartiennent à l'ARC dès lors que la TPS est perçue, mais non remise.**

Enfin, la Cour d'appel fédérale a statué qu'il serait **irrationnel que la Loi**, dans un effort visant à garantir que la TPS perçue et non remise soit recouvrée en priorité sur toutes les dettes, **permette la défense de « l'acheteur de bonne foi »**. Une telle défense aurait pour effet de faire perdre à l'ARC sa super-priorité dans les biens de la fiducie réputée et, conséquemment, de vider de son sens les dispositions relatives à cette notion. **La Banque, malgré qu'elle ignorait l'existence des dettes du débiteur auprès de l'ARC, a donc été tenue de payer la TPS qui n'avait pas été remise par le débiteur fiscal.**

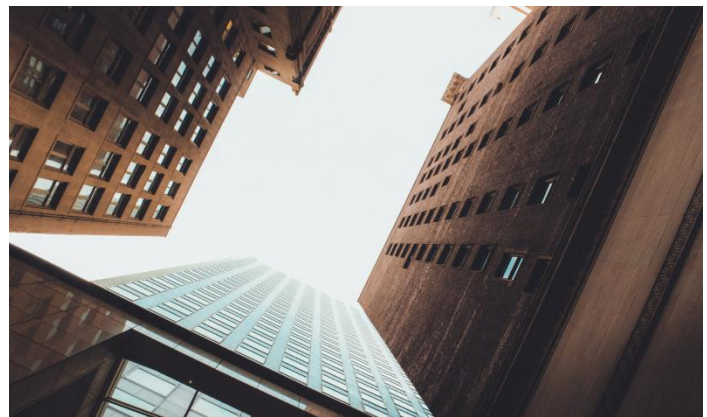
Compte tenu de ce qui précède, l'appel de la Banque a été rejeté, avec frais.

## Conclusion

Alors que le délai d'appel n'a pas encore été écoulé au moment de la publication du présent bulletin, nous tenons à préciser qu'un **appel à la Cour suprême du Canada demeure envisageable**. Malgré tout, il convient de souligner la **constance de plus en plus marquée de la jurisprudence canadienne**, sur laquelle s'est fondée la Cour d'appel fédérale, en ce qui a trait au mécanisme de fiducie réputée mis sur pied par le législateur.

Il convient d'ajouter que les juges de la **Cour fédérale** et de la **Cour d'appel fédérale** se sont montrés **sensibles aux impacts de leurs décisions pour les créanciers garantis**. Tant en première instance qu'en appel, les textes intégraux des jugements font allusion au *Règlement sur les droits en garantie (TPS/TVH)*, lequel prévoit qu'une certaine portion d'une hypothèque immobilière sera considérée comme étant automatiquement exclue de la fiducie réputée de l'ARC, à condition que l'hypothèque en question soit inscrite avant la naissance de la fiducie réputée. La méthode de calcul de cette portion est prévue audit règlement.

Il convient de rappeler que cet arrêt confirme qu'en matière de fiducie réputée des autorités fiscales, le moment de la prise de sûreté n'a pas d'impact, sous réserve de l'exclusion possible en vertu du *Règlement sur les droits en garantie (TPS/TVH)*. **Même si une hypothèque est inscrite avant que de la TPS soit perçue, mais non remise, la super-priorité de la fiducie réputée devra être payée en préférence au remboursement de la dette garantie par l'hypothèque.**



À l'avenir, les **banques ne seront pas totalement privées de leur capacité de gérer les risques que présentent les fiducies réputées**. Par exemple, elles peuvent identifier les emprunteurs à haut risque (par exemple, les personnes exploitant des entreprises individuelles), exiger des emprunteurs une preuve que leurs dettes fiscales ont été acquittées ou encore exiger des emprunteurs qu'ils fournissent une autorisation leur permettant de vérifier auprès de l'Agence du revenu du Canada ou de Revenu Québec s'il existe des dettes fiscales en souffrance alors connues de l'État.

*Le contenu de ce bulletin est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.*

---

**Si vous avez des questions relatives aux impacts que cet arrêt pourra avoir sur vos affaires, nous vous prions de contacter l'un de nos avocats spécialisés qui se feront un plaisir de vous conseiller.**

**André Rousseau**

☎ 514 925-6389

✉ [andre.rousseau@lrm.com](mailto:andre.rousseau@lrm.com)

**Jacquelin Caron**

☎ 514 925-6314

✉ [jacquelin.caron@lrm.com](mailto:jacquelin.caron@lrm.com)

**Julien Grenier**

☎ 514 925-6302

✉ [julien.grenier@lrm.com](mailto:julien.grenier@lrm.com)

**Julien Dubois**

☎ 514 925-6339

✉ [julien.dubois@lrm.com](mailto:julien.dubois@lrm.com)

---

<sup>1</sup> *Toronto-Dominion Bank v. Canada* 2020 FCA 80 (en appel de *Canada v. Toronto-Dominion Bank*, 2018 FC 538).

<sup>2</sup> *La Banque Toronto-Dominion c. La Reine*, 2010 CAF 174 (appel rejeté dans 2012 CSC 1).

<sup>3</sup> Art. 2653 C.c.Q.

<sup>4</sup> Voir à cet égard *Canada (Attorney General) v. National Bank of Canada*, 2004 FCA 92.

<sup>5</sup> *Royal Bank of Canada v. Sparrow Electric Corp.*, 1997 CanLII 377 (CSC).

<sup>6</sup> Préc. note 1.