

Dossier : 2003-3121(IT)G

ENTRE :

PHOENIX ESTATES LTD.,

appellante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu sur preuve commune avec les appels de *Phoenix Estates Ltd.* (2003-3277(GST)I), de *Ronald Coutre* (2003-3274(IT)G), et de *Cori Coutre* (2003-3275(IT)I), à Victoria (Colombie-Britannique), les 15 et 16 mars 2006.

Devant : L'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelante :

M<sup>e</sup> D. Laurence Armstrong

Avocate de l'intimée :

M<sup>e</sup> Susan Wong

---

### **JUGEMENT**

L'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1998 est accueilli et la nouvelle cotisation est déférée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation selon les motifs du jugement ci-joints.

L'intimée a droit à un mémoire de frais complet à l'égard des frais taxables dans le présent appel.

Signé à Saskatoon (Saskatchewan), ce 31<sup>e</sup> jour de mars 2006.

« D. W. Beaubier »

---

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme  
ce 17<sup>e</sup> jour de mars 2008.

Yves Bellefeuille, réviseur

Dossier : 2003-3277(GST)I

ENTRE :

PHOENIX ESTATES LTD.,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu sur preuve commune avec les appels de *Phoenix Estates Ltd.* (2003-3121(IT)G), de *Ronald Coutre* (2003-3274(IT)G), et de *Cori Coutre* (2003-3275(IT)I), à Victoria (Colombie-Britannique), les 15 et 16 mars 2006.

Devant : L'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelante :

M<sup>e</sup> D. Laurence Armstrong

Avocate de l'intimée :

M<sup>e</sup> Susan Wong

---

**JUGEMENT**

L'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, datée du 6 août 2003 et portant le numéro 11CU-GL031551758232, est accueilli et l'affaire est renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Saskatoon (Saskatchewan), ce 31<sup>e</sup> jour de mars 2006.

« D. W. Beaubier »

---

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme  
ce 17<sup>e</sup> jour de mars 2008.

Yves Bellefeuille, réviseur

Dossier : 2003-3274(IT)G

ENTRE :

RONALD COUTRE,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu sur preuve commune avec les appels de *Phoenix Estates Ltd.* (2003-3121(IT)G) et 2003-3277(GST)I), et de *Cori Coutre* (2003-3275(IT)I), à Victoria (Colombie-Britannique), les 15 et 16 mars 2006.

Devant : L'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelant :

M<sup>e</sup> D. Laurence Armstrong

Avocate de l'intimée :

M<sup>e</sup> Susan Wong

---

**JUGEMENT**

L'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1998 est accueilli et la nouvelle cotisation est déférée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Saskatoon (Saskatchewan), ce 31<sup>e</sup> jour de mars 2006.

« D. W. Beaubier »

---

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme  
ce 17<sup>e</sup> jour de mars 2008.

Yves Bellefeuille, réviseur

Dossier : 2003-3275(IT)I

ENTRE :

CORI COUTRE,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu sur preuve commune avec les appels de *Phoenix Estates Ltd.* (2003-3121(IT)G) et 2003-3277(GST)I), et de *Ronald Coutre* (2003-3274(IT)G), à Victoria (Colombie-Britannique), les 15 et 16 mars 2006.

Devant : L'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelante :

M<sup>e</sup> D. Laurence Armstrong

Avocate de l'intimée :

M<sup>e</sup> Susan Wong

---

**JUGEMENT**

L'appelante s'étant désistée de son appel, l'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1998 est rejeté selon les motifs du jugement ci-joints.

Signé à Saskatoon (Saskatchewan), ce 31<sup>e</sup> jour de mars 2006.

« D. W. Beaubier »

---

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme  
ce 17<sup>e</sup> jour de mars 2008.

Yves Bellefeuille, réviseur



Référence : 2006CCI206  
Date : 20060331  
Dossier : 2003-3121(IT)G

ENTRE :

PHOENIX ESTATES LTD.,  
et  
SA MAJESTÉ LA REINE,  
appelante,  
intimée,

Dossier : 2003-3277(GST)I

ET ENTRE :

PHOENIX ESTATES LTD.,  
et  
SA MAJESTÉ LA REINE,  
appelante,  
intimée,

Dossier : 2003-3274(IT)G

ET ENTRE :

RONALD COUTRE,  
et  
SA MAJESTÉ LA REINE,  
appelant,  
intimée,

Dossier : 2003-3275(IT)I

ET ENTRE :

CORI COUTRE,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

**MOTIFS DU JUGEMENT**

Le juge Beaubier

[1] Les présents appels ont été entendus à Victoria (Colombie-Britannique) les 15 et 16 mars 2006. Au début de l'audition des affaires, Cori Coutre s'est désistée de son appel dans le dossier 2003-3275(IT)I. Les avocats ont convenu que les autres appels seraient entendus ensemble sur preuve commune. Les témoins des appelants ont été Ronald Coutre, Tony Brcic, ingénieur civil reconnu à titre d'expert en vue de fournir une preuve au sujet de la construction et de l'aménagement d'égouts en Colombie-Britannique, en Alberta et en Saskatchewan, et Gary Blake, l'évaluateur de biens immobiliers expert des appelants. Les témoins de l'intimée ont été Bengy Uppal, l'évaluateur de biens immobiliers expert de l'intimée, et Michael Baxter, ingénieur municipal travaillant pour la ville de Langford (Colombie-Britannique).

[2] Dans l'appel 2003-3121(IT)G, les paragraphes 4 à 9 inclusivement, les hypothèses énoncées aux alinéas 10b) à k) inclusivement ainsi que le paragraphe 11 de la réponse à l'avis d'appel ont été admis par les appelants. Les paragraphes 6 à 12 inclusivement de cette réponse sont rédigés comme suit :

[TRADUCTION]

[...]

6. Dans le calcul du revenu pour l'année d'imposition 1998, l'appelante a déclaré un produit de disposition d'un montant de 2 000 \$ à l'égard de biens

immeubles situés au 596, chemin Atkins (le « lot A ») et au 628, chemin Atkins (le « lot B »), à Victoria (Colombie-Britannique), soit 1 000 \$ pour chaque lot.

7. Le 16 juillet 2002, le ministre a établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'appelante, pour l'année d'imposition 1998, en vue d'augmenter le produit de la disposition d'un montant total de 152 000 \$, composé d'une augmentation de 72 000 \$ pour le lot « A » et d'une augmentation de 80 000 \$ pour le lot « B ». Le ministre a également établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'appelante pour d'autres montants qui ne sont pas en cause dans le présent appel.

8. L'appelante a déposé un avis d'opposition daté du 10 octobre 2002, lequel a été reçu par le ministre le 11 octobre 2002.

9. Après avoir examiné l'opposition soulevée par l'appelante, le ministre a établi, le 18 août 2003, une nouvelle cotisation à l'égard de l'année d'imposition 1998 de l'appelante, en vue de ramener le produit de la disposition de 152 000 \$ à 112 000 \$. Cette diminution de 40 000 \$ correspondait à la moitié du montant de 80 000 \$ représentant le produit additionnel qui avait initialement fait l'objet d'une nouvelle cotisation à l'égard du lot « B ». Le ministre n'a pas effectué d'autres modifications.

10. En établissant ainsi la nouvelle cotisation de l'appelante, le ministre s'est fondé sur les hypothèses de fait ci-après énoncées :

- a) les faits énoncés et admis dans l'exposé des faits figurant dans la présente réponse;
- b) l'appelante est une société constituée en vertu des lois de la Colombie-Britannique;
- c) l'exercice de l'appelante prenait fin le 30 septembre 1998;
- d) pendant la période pertinente, l'appelante s'occupait d'aménagement immobilier;
- e) pendant la période pertinente, Ronald Coutre était l'unique actionnaire de l'appelante;
- f) pendant la période pertinente, l'épouse de M. Coutre était Coralee (également appelée Cori) Coutre;
- g) avant le 15 mai 1998, l'appelante était l'unique propriétaire du bien immeuble situé au 596, chemin Atkins, à Victoria (Colombie-Britannique) (le « lot A »);

h) avant le 15 mai 1998, l'appelante détenait également une part d'une moitié dans le bien immeuble situé au 628, chemin Atkins, à Victoria (Colombie-Britannique) (le « lot B »);

i) avant le 15 mai 1998, Malcolm Developments Inc. (« Malcolm Developments ») détenait l'autre part d'une moitié dans le lot « B »;

j) pendant la période pertinente, Malcolm Developments n'avait aucun lien de dépendance avec l'appelante;

k) le 15 mai 1998, les droits de propriété afférents au lot « A » et au lot « B » ont été transférés entièrement de l'appelante et de Malcolm Developments à M<sup>me</sup> Coutre moyennant une contrepartie de 1 000 \$ par lot;

l) au 15 mai 1998, la juste valeur marchande du lot « A » était d'au moins 73 000 \$;

m) au 15 mai 1998, la juste valeur marchande du lot « B » était d'au moins 81 000 \$;

n) le produit additionnel de la disposition à l'égard du lot « A » était de 72 000 \$, soit la juste valeur marchande de 73 000 \$, moins la contrepartie de 1 000 \$ déjà reçue;

o) le produit additionnel de la disposition à l'égard de la part d'une moitié afférente au lot « B » que possédait l'appelante était de 40 000 \$, soit la moitié de la juste valeur marchande de 81 000 \$, moins la moitié de la contrepartie de 1 000 \$ déjà reçue.

11. Pendant la période pertinente, M. Coutre était également l'unique administrateur de l'appelante.

## **B. POINTS EN LITIGE**

12. Les points en litige sont les suivants :

a) La juste valeur marchande du lot « A » était-elle d'au moins 73 000 \$ au 15 mai 1998?

b) La juste valeur marchande du lot « B » était-elle d'au moins 81 000 \$ au 15 mai 1998?

c) Le ministre a-t-il eu raison d'établir une cotisation à l'égard de l'appelante pour le produit additionnel de la disposition,

s'élevant en tout à 112 000 \$, au cours de l'année d'imposition 1998?

[3] Toutes les cotisations visées par les appels ont été établies compte tenu de ces faits. L'appel concernant la TPS dans le dossier 2003-3277(GST)I se rapporte à la TPS prélevée sur les valeurs déterminées. L'appel interjeté par Ronald Coutre dans le dossier 2003-3274(IT)G se rapporte à une cotisation relative à l'année 1998, dans laquelle il est allégué que celui-ci a obtenu, en vertu du paragraphe 56(2) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, un avantage d'une valeur nette de 77 040 \$, y compris la TPS, à l'égard du transfert du lot « A » à Cori Coutre (« Cori »), et de 42 800 \$ à l'égard du transfert à Cori de la moitié de la valeur du lot « B », soit un montant total de 119 840 \$.

[4] La plupart des témoignages se rapportaient aux valeurs des lots « A » et « B » le 15 mai 1998, telles qu'elles ont été déterminées par les évaluateurs des parties. Il s'agit de la date à laquelle Phoenix Estates Ltd. (« Phoenix ») a transféré à Cori les parts qu'elle détenait dans les lots.

[5] Les deux lots faisaient partie de lotissements distincts dans le district de Langford, dans la banlieue ouest de Victoria. Ils ont été lotis afin de servir de champs d'épuration par percolation pour les lotissements, le lot « B » (parfois appelé le 628) l'ayant été en 1992, et le lot « A » (parfois appelé le 596), en 1994. Chaque lot était doté à cette fin d'un réservoir souterrain de rétention des eaux d'égout.

[6] Les valeurs représentant censément, selon les évaluateurs et selon Phoenix, les justes valeurs marchandes des lots au 15 mai 1998, date des transferts à Cori, sont les suivantes :

<b>LOT</b>	<b>PHOENIX</b>	<b>GARY BLAKE</b>	<b>BENGY UPPAL</b>
Lot « A » (596)	1 000 \$	23 000 \$	73 000 \$
½ lot « B » (628)	500 \$	14 000 \$	40 500 \$

[7] La chronologie des événements concernant ces deux lots, dans ce qui était alors le district de Langford, est la suivante :

29 décembre 1988 – Phoenix est constituée en société en Colombie-Britannique par Ronald Coutre (« Ronald ») qui, pendant la période pertinente, en est l'unique

actionnaire et administrateur. Pendant la période pertinente, Phoenix et Ronald s'occupent d'aménagement immobilier dans la région de Langford. Au cours des dix années précédant la date de l'audience, Ronald a aménagé et vendu environ 250 lots. Selon M. Baxter, au 15 mai 1998, Ronald a eu affaire une dizaine de fois au district de Langford au sujet de la mise en valeur de terrains.

1992 – Phoenix crée un lotissement condominial composé de 14 lots, dont les eaux d'orage et les eaux d'égout se déversent dans le lot « B ». L'association condominiale enregistre des conventions de fonds servants et des servitudes sur le lot « B » en faveur des 14 lots. Le lot « B » est finalement connu sous l'adresse 628, chemin Atkins, à Langford. La moitié du lot « B » appartient à Malcolm Developments Inc. (« Malcolm »), et l'autre moitié, à Phoenix. Le lot « B » a la forme d'un « L » et comporte en outre une bande de terre, qui est en fait une entrée, de plus de 30 mètres de long donnant accès à l'adresse municipale 628, chemin Atkins.

30 juillet 1994 – Ronald épouse Cori, qui est enseignante.

1994 – Phoenix crée un lotissement condominial composé de 8 lots, dont les eaux d'orage et les eaux d'égout se déversent dans le lot « A »; l'association condominiale enregistre des conventions de fonds servants et des servitudes sur le lot « A » en faveur des 8 lots. Le lot « A » devient finalement le 596, chemin Atkins, à Langford. La moitié du lot « A » appartient à la société 316789 B.C. Ltd., et l'autre moitié, à Phoenix.

22 août 1996 – Naissance du premier enfant des Coutre.

1997 – Pièce A-1, onglet 6 – Titre, onglet 7 – La société 316789 B.C. Ltd. transfère à Phoenix la demi-part qu'elle détient dans le lot « A » moyennant le paiement d'un montant de 500 \$.

14 août 1997 – « Nellie Kukewich », également appelée « Crystal View Development », signe une requête adressée au district de Langford afin d'obtenir une canalisation d'égout d'environ un kilomètre et demi de long devant raccorder le lotissement Crystal View à la canalisation d'égout existante du district de Langford. Dans la requête, la requérante s'engage à payer le coût entier de la canalisation d'égout. La canalisation doit longer le chemin Atkins, devant le 596 et le 628.

Mois de février et de mars 1998 – Le district de Langford traite chaque lot bordant le chemin Atkins comme une limite distincte aux fins du raccordement à la canalisation d'égout devant être construite et il invite chaque propriétaire de lot à signer une requête en vue d'obtenir le raccordement à l'égout et de payer sa part de la canalisation d'égout de Crystal View Development. Phoenix signe la requête pour les lots « A » et « B ».

Au plus tard le 15 mars 1998 – Le district de Langford a organisé la deuxième réunion d'une série de quatre en vue de l'adoption d'un règlement aux fins de l'emprunt de fonds destinés à la construction de la canalisation d'égout conformément à la requête.

11 avril 1998 – Naissance du deuxième enfant des Coutre.

4 mai 1998 – Le district de Langford adopte le règlement en vue d'autoriser une demande d'emprunt de fonds destinés à la construction de la canalisation d'égout. Le district pourra ensuite s'adresser à la Municipal Finance Authority (Administration des finances municipales) pour emprunter les fonds destinés à la construction de l'égout longeant le chemin Atkins. Le district et la ville n'ont jamais eu de difficulté à obtenir de tels fonds de la Municipal Finance Authority et ils n'en ont pas eu dans ce cas-ci non plus. Par la suite, un contrat d'ingénierie-construction fait l'objet d'un appel d'offres et la construction de la canalisation d'égout débute. (La construction de la canalisation d'égout sera achevée en temps utile.)

15 mai 1998 – Phoenix transfère à Cori :

le lot « A », pour la somme de 1 000 \$;

la moitié du lot « B », pour la somme de 500 \$.

Malcolm transfère sa moitié du lot « B » à Cori pour la somme de 500 \$. Malcolm n'est liée ni à Cori ni aux appelants, selon les critères de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

[8] Une fois construite la canalisation d'égout permettant le raccordement des lots 1 à 14 et 1 à 8, les servitudes et conventions signées par l'association condominiale accordaient aux propriétaires de lots de 6 à 12 mois, au plus, pour procéder au raccordement. À défaut de ce faire, les propriétaires des lots « A » et « B » pouvaient effectuer le raccordement aux frais des propriétaires des lots

« dominants » et obtenir la mainlevée des servitudes et des conventions grevant les titres afférents aux lots. Il y a finalement eu mainlevée en 2001.

[9] L'évaluateur des appelants n'était pas trop au courant des exigences relatives aux raccordements et aux mainlevées avant d'en prendre connaissance au cours du contre-interrogatoire. Il croyait que ces problèmes et la contamination attribuable à la percolation des eaux d'égout sur les lots « A » et « B » avaient pour effet d'assujettir les lots à des coûts et à des risques considérables le 15 mai 1998.

[10] L'évaluateur de l'intimée était au courant des exigences relatives aux raccordements et aux mainlevées des servitudes et des conventions et il considérait les raccordements et les mainlevées comme presque certains. Il croyait qu'il n'y avait absolument aucun risque que cela ne se produise pas le 15 mai 1998. Il a donc évalué les lots « A » et « B » en tant que « biens détenus en vue d'un usage résidentiel additionnel » au cours de l'année à venir.

[11] Monsieur Brcic, l'ingénieur expert en matière d'égouts, a déclaré que l'aménagement des lots « A » et « B » comportait les exigences suivantes :

[TRADUCTION]

1. La municipalité devait adopter le règlement d'emprunt pour la zone spécifiée touchée par les égouts.

Cela a été fait le 4 mai 1998.

[TRADUCTION]

2. Les servitudes et les conventions devaient être levées.

Cette condition n'avait pas été remplie au 15 mai 1998 et ne pouvait pas l'être tant que l'égout n'était pas construit. Toutefois, M. Baxter a témoigné que le district et la ville de Langford n'ont jamais omis d'assurer le suivi des travaux de construction, une fois adopté le règlement d'emprunt.

[TRADUCTION]

3. Les services d'un ingénieur géotechnicien devaient être retenus pour confirmer l'intégrité structurelle du sol.



4. Les services d'un expert-conseil dans le domaine de l'environnement devaient être retenus, et il fallait procéder à la mise hors service des champs de percolation existants et à la restauration éventuelle des emplacements.

(Ces responsabilités incombent au propriétaire qui veut exécuter des travaux de construction sur les lots « A » et « B ». Ces lots pouvaient être vendus en tant que terrains non bâtis sans que cette dépense ne soit engagée.)

[TRADUCTION]

5. Il fallait raccorder les réseaux d'égout des deux associations condominiales à un réseau d'égout éventuel longeant le chemin Atkins.

(Les servitudes et les conventions qui avaient été enregistrées imposaient cette obligation aux propriétaires des lots dominants.)

[12] Le lot « A », soit le 596, chemin Atkins, est le lot le plus simple des deux. Il a une forme régulière; il a été transféré à Cory le 15 mai 1998; sa superficie est de 10 700 pieds carrés, avec une largeur moyenne de 76,4 pieds et une profondeur moyenne de 141,2 pieds (0,248 acre). Il était plat, mais il était encore utilisé comme zone d'épuration des eaux d'égout pour huit lots, les liquides percolant dans le sol et les solides, dans un réservoir de rétention. Au 15 mai 1998, ce lot lui-même n'avait pas de fosse septique et il n'y avait pas de service d'égout, de trottoirs ou d'éclairage de rue. Le lot donnait sur une route de gravier, avec une voie ferrée de l'autre côté. Le zonage était R-1. Les terrains comparables les plus évidents étaient trois lots dotés de fosses septiques, dont voici les détails :

<u>Adresse</u>	<u>Superficie</u>	<u>Date de la vente</u>	<u>Prix</u>
614, chemin Atkins	0,17 acre	Octobre 1997	104 000 \$
624, chemin Atkins	0,17 acre	Novembre 1996	146 500 \$
636, chemin Atkins	0,35 acre	Novembre 1996	140 000 \$

En déduisant les améliorations et compte tenu d'un rajustement pour le temps, M. Uppal a utilisé les valeurs suivantes à des fins de comparaison :

614, chemin Atkins	74 679 \$
624, chemin Atkins	94 903 \$
636, chemin Atkins	108 605 \$

En se fondant sur l'analyse qu'il avait effectuée, M. Uppal est arrivé à une valeur finale de 73 000 \$ pour le lot « A » au 15 mai 1998.

[13] Monsieur Blake n'a pas utilisé de ventes antérieures comparables sur le chemin Atkins, quoiqu'il s'est reporté à la vente, en 2001, du 454, chemin Atkins pour la somme de 65 000 \$. Eu égard aux ventes de terrains comparables sur le chemin Atkins utilisées par M. Uppal, M. Blake n'a pas non plus expliqué pourquoi il n'avait pas utilisé ces ventes antérieures. Monsieur Blake s'est cependant reporté au rapport de M. Brcic, lequel soulevait la possibilité que l'assainissement environnemental et un poste de pompage d'eau d'égout pour chaque lot entraîneront « peut-être » des coûts de plus de 100 000 \$. Monsieur Blake a donc évalué le 596, chemin Atkins à 23 000 \$, au 15 mai 1998.

[14] Eu égard aux circonstances susmentionnées, la Cour retient l'évaluation de 73 000 \$, par M. Uppal, comme représentant la juste valeur marchande du lot « A », au 596, chemin Atkins, le 15 mai 1998.

[15] Deux facteurs défavorables graves s'appliquaient au lot « B », au 628, chemin Atkins, facteurs qui n'étaient pas présents dans le cas du lot « A » : en premier lieu, le lot « B » était en contrebas des lots contigus, de sorte que les eaux de ruissellement provenant de ces lots s'y écoulaient. En second lieu, la longue bande de terre jusqu'au chemin Atkins avait 19,7 pieds de large, de sorte qu'il s'agissait d'une adresse presque fictive; de plus, le lot donnait sur les cours arrière de tous les lots environnants. Monsieur Uppal a évalué le lot « B » à 81 000 \$ au 15 mai 1998, en utilisant les mêmes terrains comparables pour les deux lots. Monsieur Blake s'est également fondé sur ses terrains comparables pour arriver à une juste valeur marchande de 28 000 \$ pour le lot « B » le 15 mai 1998.

[16] De l'avis de la Cour, les évaluateurs n'ont ni l'un ni l'autre accordé suffisamment d'importance, dans leurs rapports ou dans leurs témoignages, aux deux facteurs défavorables décrits au paragraphe [15]. Le lot « B » a une superficie de 0,396 acre et, abstraction faite de l'entrée en forme de bande de terre, il a la forme d'un « L » et ne donne pas sur la rue.

[17] Selon la Cour, la vente n° 2 utilisée par M. Uppal et se rapportant à un lot irrégulier comportant une bande de terre et situé au 281, chemin Atkins, lequel s'est vendu au prix de 81 000 \$ au mois de juin 1997, ce lot étant doté d'une fosse septique, se rapporte à un terrain comparable relativement similaire. Monsieur Uppal a augmenté le montant compte tenu du temps écoulé et il l'a également augmenté de 10 p. 100 parce que le lot « B » était plus grand. La Cour a décidé de réduire le prix de 81 000 \$ de la vente n° 2 à cause des facteurs défavorables. Monsieur Uppal a réduit les prix de vente des terrains situés au 614, au 624 et au

636, chemin Atkins, en moyenne de 39 000 \$, à cause des facteurs défavorables comparables qui étaient présents.

[18] Le terrain situé au 624, chemin Atkins est également en contrebas, mais il donne sur le chemin Atkins. Le 624 est contigu à l'entrée de 19,7 pieds de large du 628, ce qui fait que l'adresse indique le chemin Atkins. Cependant, contrairement au 628, le 624 n'est pas un « lot arrière », et les eaux usées provenant de 14 lots ne s'y écoulaient pas; de plus, il n'y avait pas de fosse septique pour les solides provenant de 14 lots. Dans son évaluation, M. Uppal a tenu compte d'une réduction de 53 000 \$ pour « améliorations » sur le prix d'achat de 146 500 \$ du 624, lorsqu'il s'en est servi comme terrain comparable. Dans la description que M. Uppal a donnée au sujet des « améliorations », il n'est pas question de l'absence de façade; un rajustement est effectué pour l'absence de fosse septique, mais il n'est pas directement fait mention du problème environnemental. Le 624 est à un niveau aussi bas que le 628. Le problème de façade et la vue depuis le 628, chemin Atkins doivent également donner lieu à un rajustement, étant donné qu'aucun des deux évaluateurs n'en a parlé. Monsieur Uppal prévoyait également que le lot « B » serait vendu au cours de l'année; compte tenu des problèmes associés à ce lot, cela était très optimiste.

[19] Le 624, chemin Atkins a une façade de 20,191 mètres, alors que la façade de l'entrée du 628, chemin Atkins est de 6 mètres et qu'elle n'est pas évidente depuis le chemin Atkins. La différence est d'environ 14 mètres. Pour la personne qui voulait éventuellement y construire une résidence, cela constituait un obstacle fort grave qui était insurmontable. Logiquement, l'acheteur du 628, chemin Atkins serait propriétaire d'un lot contigu, mais le 628, chemin Atkins était assujéti au zonage R-1 pour une habitation unifamiliale ou pour deux familles, dans ce qui semble être un quartier résidentiel modeste, de sorte que la valeur est plafonnée.

[20] Il y a deux solutions faciles permettant de tenir compte des facteurs défavorables pour le lot « B » : l'une d'elles consiste à multiplier le prix du 624, chemin Atkins, en 1996, par les façades respectives sous forme de fraction :

$$\frac{6}{20,191} \times 146\,500 \$ = \text{environ } 43\,500 \$$$

Cela semble simpliste, mais si l'on examine les évaluations d'un oeil critique, ce n'est peut-être pas le cas. La seconde solution consiste à accepter l'évaluation de 28 000 \$ de M. Blake, mais M. Blake n'a pas tenu compte de la servitude et de la

convention, et il n'a pas traité du prix de vente d'un terrain contigu, de toute évidence comparable, au 624, chemin Atkins, en 1996.

[21] Malgré ces objections, même le chiffre de 43 500 \$ semble trop élevé pour un lot situé en contrebas, plein d'eaux d'égout, pour ainsi dire dépourvu de façade et n'ayant aucune vue, qui n'a une valeur évidente que pour les propriétaires de lots contigus dans un district assujetti au zonage R-1 dans un quartier modeste. Il faudrait que le propriétaire voisin dans un quartier modeste à zonage R-1 composé de lots d'une superficie moyenne ait une raison extraordinaire pour ajouter 0,396 acre à un lot résidentiel existant, avec les impôts fonciers que l'acquisition comporterait.

[22] C'est pourquoi la Cour accepte les terrains comparables de M. Blake qui n'incluent pas les lots, sur le chemin Atkins, qui sont situés à proximité du lot « B », et elle tient également compte des préoccupations exprimées par M. Blake au sujet de la contamination causée par les eaux d'égout provenant de 14 lots, avec une date de vente lointaine posant problème pour le lot « B ». Par conséquent, l'évaluation de M. Blake, de 28 000 \$, est retenue comme représentant la juste valeur marchande du lot « B » au 15 mai 1998.

[23] Par conséquent, Phoenix a transféré à Cori la part qu'elle détenait dans les deux lots pour un montant inférieur à la juste valeur marchande, le 15 mai 1998. Ronald était le seul actionnaire et administrateur de Phoenix, et Cori était sa femme et la mère de ses enfants. Ronald était également un promoteur immobilier chevronné dans la région de Langford et il savait qu'en transférant les lots à Cori, Phoenix accordait un avantage à celle-ci. Ronald a témoigné que Phoenix a transféré les lots à Cori au sein d'une planification familiale, une augmentation de la valeur des lots pouvant assurer une certaine sécurité future à la famille (que la Cour interprète comme étant celle de Cori, étant donné qu'elle détenait le titre).

[24] Sur cette base, la Cour conclut que, lorsque Phoenix a transféré à Cori les parts qu'elle détenait dans les lots « A » et « B » le 15 mai 1998 à un prix inférieur à la juste valeur marchande, elle l'a fait suivant les instructions de Ronald Coutre à titre d'avantage que Ronald Coutre désirait voir conférer à Cori Coutre. Par conséquent, le ministre a eu raison d'inclure l'avantage dans le calcul du revenu de Ronald Coutre pour l'année d'imposition 1998 dans la mesure où il le serait si le transfert des parts détenues dans les lots « A » et « B » avait été fait à Ronald Coutre.

[25] Les affaires sont déferées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations sur la base suivante :

1. En ce qui concerne l'appel 2003-3121(IT)G, les justes valeurs marchandes des lots « A » et « B » au 15 mai 1998 étaient de 73 000 \$ et de 28 000 \$ respectivement et le ministre doit établir en conséquence une cotisation à l'égard de Phoenix pour le produit additionnel correspondant de la disposition.

2. En ce qui concerne l'appel 2003-3274(IT)G, le ministre a eu raison d'établir une cotisation à l'égard de Ronald Coutre compte tenu du fait que celui-ci a obtenu un avantage dont la valeur doit être déterminée en conséquence pour l'année d'imposition 1998, sur la base des justes valeurs marchandes déterminées dans les présents motifs.

3. En ce qui concerne l'appel 2003-3277(GST)I, le ministre établira une nouvelle cotisation à l'égard de Phoenix pour la TPS à payer par suite de la fourniture par Phoenix des lots « A » et « B », sur la base des justes valeurs marchandes des parts que celle-ci détenait dans ces terrains, telles qu'elles ont été déterminées dans les présents motifs.

[26] L'intimée aura droit à un mémoire de frais complet à l'égard des frais taxables dans l'appel 2003-3121(IT)G.

Signé à Saskatoon (Saskatchewan), ce 31<sup>e</sup> jour de mars 2006.

« D. W. Beaubier »

---

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme  
ce 17<sup>e</sup> jour de mars 2008.

Yves Bellefeuille, réviseur

RÉFÉRENCE : 2006CCI206

N<sup>OS</sup> DES DOSSIERS DE LA COUR : 2003-3121(IT)G, 2003-3277(GST)I,  
2003-3274(IT)G et 2003-3275(IT)I

INTITULÉ : Phoenix Estates Ltd. *et al.* c. Sa Majesté  
la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Victoria (Colombie-Britannique)

DATE DE L'AUDIENCE : Les 15 et 16 mars 2006

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge D W. Beaubier

DATE DU JUGEMENT : Le 31 mars 2006

COMPARUTIONS :

Avocat des appelants : M<sup>e</sup> D. Laurence Armstrong  
Avocate de l'intimée : M<sup>e</sup> Susan Wong

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour les appelants :

Nom : M<sup>e</sup> D. Laurence Armstrong  
Cabinet : Armstrong Nikolich

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