

Dossier : 2004-665(IT)G

ENTRE :

FREDERICK W. COADY,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu à Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard), les 26 et 27 avril 2005.

Devant : L'honorable juge A. A. Sarchuk

Comparutions :

Avocat de l'appelant :

M^e Bruce S. Russell, c.r.

Avocat de l'intimée :

M^e Donald G. Gibson

JUGEMENT

L'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2000 est rejeté avec dépens.

Signé à Ottawa, Canada, ce 15^e jour de mars 2006.

« A. A. Sarchuk »

Le juge Sarchuk

Traduction certifiée conforme
ce 10^e jour de septembre 2007.

Yves Bellefeuille, réviseur

Référence : 2006CCI153

Date : 20060315

Dossier : 2004-665(IT)G

ENTRE :

FREDERICK W. COADY,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Sarchuk

[1] Par un avis de nouvelle cotisation daté du 18 avril 2002, le ministre du Revenu national a informé l'appelant que le montant de son obligation fiscale pour l'année d'imposition 2000 avait été augmenté par suite de l'inclusion dans son revenu d'un montant de 197 740 \$ au titre d'un revenu d'entreprise tiré de la disposition d'un bien au cours de l'année en question, lequel ne figurait pas dans sa déclaration. En outre, le ministre a imposé des pénalités pour faute lourde conformément au paragraphe 163(2) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, compte tenu du fait que pour la période visée par l'appel, l'appelant avait omis d'inclure la somme de 151 474 \$ dans le calcul de son revenu.

Les faits

[2] La preuve produite pour le compte de l'appelant au sujet de l'enchaînement des événements était plutôt incohérente et parfois difficile à suivre. Par conséquent, il convient de résumer brièvement les faits qui ne sont pas contestés.

[3] Le bien en cause a été décrit comme une longue bande de terre située à côté du parc Tea Hill, allant du chemin Tea Hill jusqu'à la plage. Cette bande de terrain appartenait à Irene McRae, qui l'a mise en vente auprès d'un courtier en

immeubles, Jane Brewster (« M^{me} Brewster ») le 28 juin 2000 pour la somme de 185 000 \$. Une enseigne « À vendre » a été installée sur la propriété peu de temps après et M^{me} Brewster a immédiatement reçu [TRADUCTION] « un grand nombre d'appels téléphoniques à ce sujet, un grand nombre de demandes de renseignements au sujet de la propriété ». Au début du mois de juillet 2000, le fils de l'appelant, Jason, était à Stratford et visitait sa famille. Le dimanche 2 juillet, il a remarqué l'enseigne « À vendre »; il a porté la chose à l'attention de son père et il est retourné sur les lieux avec celui-ci pour inspecter la propriété. Ils ont noté le numéro de téléphone de l'agente et son nom et, de retour à leur domicile, ils ont appelé M^{me} Brewster et ont convenu avec elle de la rencontrer sur les lieux. Le 4 juillet 2000, à la suite d'une autre discussion avec M^{me} Brewster, l'appelant a signé une offre d'achat de la propriété au prix de 173 000 \$¹, la date de transfert devant être le 16 août 2000. L'appelant a accepté la contre-offre de la venderesse, soit 175 000 \$², le 5 juillet 2000.

[4] L'appelant a témoigné que sa femme, Sheila Bacon (« M^{me} Bacon »), son fils Jason et lui-même devaient procéder à l'achat. Toutefois, M^{me} Bacon a initialement hésité et Jason est retourné chez lui, dans les Territoires du Nord-Ouest, le 3 juillet. Lorsque son père a communiqué avec lui deux ou trois jours après que l'offre eut été faite, Jason a informé celui-ci que la propriété ne l'intéressait plus. L'appelant a ensuite communiqué avec son frère David, un homme d'affaires de Moncton, qui a accepté de lui prêter 75 000 \$ pour l'aider à payer le prix d'achat. L'appelant s'est procuré le reste des sommes dont il avait besoin pour procéder à l'achat au moyen d'une ligne de crédit personnelle à la Banque de Montréal. Pendant la période pertinente, l'appelant était seul responsable du remboursement des sommes empruntées.

[5] L'offre d'achat de l'appelant précisait que [TRADUCTION] « la vente est conditionnelle à un changement de zonage convenant à l'acquéreur » et [TRADUCTION] « conditionnelle à l'obtention par l'acquéreur d'un financement acceptable dans les dix jours ouvrables suivant l'acceptation de l'offre ». L'appelant a de fait pris des dispositions en vue d'obtenir le financement nécessaire dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'il a accepté la contre-offre de la venderesse, l'appelant savait que la propriété était assujettie à un « zonage à des fins agricoles » et qu'afin d'obtenir un changement, il devait se conformer aux règlements de zonage de la ville de Stratford et qu'il serait difficile de le faire, le processus devant

¹ Pièce A-1.

² Pièce A-2.

[TRADUCTION] « prendre beaucoup de temps ». Malgré tout, le 20 juillet 2000, l'appelant a renoncé aux deux conditions et ces conditions ont été supprimées. Peu de temps après, le prix d'achat a été ramené à 161 000 \$. Apparemment, la venderesse participait alors à un projet de mise en valeur indépendant avec la ville de Stratford et, afin de conclure l'opération, il lui a fallu retrancher [TRADUCTION] « 10 p. 100 du terrain tout le long de la propriété, à côté du parc Tea Hill ». L'appelant a accepté la réduction de prix en contrepartie de la perte de cette bande de terre. Le transfert du bien-fonds a été signé le 25 août 2000 et a été enregistré le 8 septembre 2000³.

[6] Madame Brewster a témoigné que pendant tout le mois de juillet et tout le mois d'août, la propriété a continué à susciter énormément d'intérêt. Plus précisément, elle a reçu des appels de trois acquéreurs possibles jusqu'à la date du transfert, chacun indiquant que si la vente n'avait pas lieu, la propriété l'intéressait et qu'il était prêt à l'acheter. Après la date du transfert, M^{me} Brewster n'a reçu aucun autre appel de la part de personnes intéressées. Ces faits étaient connus de l'appelant. De plus, l'appelant avait appris d'une autre source que sa voisine, Joyce Matheson, avait exprimé énormément d'intérêt à l'égard de la propriété et que la propriété intéressait également d'autres gens.

[7] Plusieurs jours avant le 19 septembre, M^{me} Brewster a entendu dire [TRADUCTION] qu'« ils avaient essayé en vain d'obtenir une approbation pour le lotissement ». Elle a déclaré que [TRADUCTION] « je les ai appelés lorsque j'en ai entendu parler » et elle a demandé [TRADUCTION] « s'ils voulaient vendre ». Madame Bacon a répondu qu'elle en parlerait à l'appelant et qu'elle communiquerait de nouveau avec M^{me} Brewster. C'est ce qui a été fait; ils se sont donc réunis le 19 septembre et une convention de mise en vente pour le montant de 385 000 \$ a été signée⁴. Madame Brewster a communiqué avec les trois intéressés connus et, le 24 septembre, elle a reçu une offre initiale de 234 000 \$ d'Elwood Lawton, qui était propriétaire de la propriété contiguë. Cette offre a été soumise à l'appelant, qui a fait une contre-offre de 378 000 \$⁵ le même jour, et la contre-offre a été acceptée par M. Lawton le 25 septembre. Madame Brewster a témoigné qu'elle ne croyait pas qu'une influence indue eût été exercée sur l'appelant pour

³ Pièce A-3.

⁴ Pièce R-1.

⁵ Pièce R-2.

qu'il vende la propriété et qu'elle ne croyait pas que l'on eût exercé des pressions sur celui-ci.

[8] Le gain sur la vente était de 197 740 \$. Lorsqu'il a produit sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2000, l'appelant n'a pas indiqué, dans sa déclaration, de produit de disposition à l'égard de la vente de la propriété. Toutefois, il a demandé et obtenu un remboursement de la TPS de 11 270 \$, montant qu'il avait payé lorsqu'il avait acquis la propriété. Lorsqu'elle a produit sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2000, M^{me} Bacon a déclaré un gain en capital de 115 799 \$ sur la vente, duquel elle a déduit une perte en capital de 46 400 \$ découlant de la vente de sa résidence principale en 1992⁶. Le gain net de M^{me} Bacon, qui se chiffrait à 69 399 \$, a été déclaré au taux d'inclusion de 66,67 p. 100, le gain imposable s'élevant à 46 266 \$⁷. Par conséquent, le gain réalisé lors de la vente de la propriété a été déclaré par M^{me} Bacon, dans une proportion de 58,56 p. 100, au titre du capital. Personne n'a déclaré les 41,44 p. 100 restants. Ces deux déclarations ont été remplies par l'appelant. En temps et lieu, le ministre a établi une nouvelle cotisation à l'égard de M^{me} Bacon pour l'année d'imposition 2000 en vue de supprimer le gain en capital que celle-ci avait déclaré, et il a établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'appelant en vue d'inclure le revenu d'entreprise qui a déjà été mentionné; le ministre a par ailleurs imposé des pénalités conformément aux dispositions du paragraphe 163(2) de la Loi.

Première question – Qui a acheté la propriété?

[9] L'appelant affirme que M^{me} Bacon devait être associée pour un tiers à son frère David et à lui-même. Il est donc erroné pour l'intimée de nier toute participation de la part de M^{me} Bacon puisque celle-ci [TRADUCTION] « figure sur l'acte de cession », qu'elle a versé de l'argent et qu'ils ont tous deux toujours dit au vérificateur qu'elle était une participante active à parts égales. L'avocat a soutenu que ce n'était qu'à cause de problèmes inattendus concernant la ligne de crédit de M^{me} Bacon qu'à un moment donné, elle a accepté de n'avoir qu'une responsabilité financière d'un sixième à titre d'associée. Toutefois, étant donné que la participation de David n'était plus en cause, la part d'un tiers de ce dernier devait être répartie au prorata entre Sheila et l'appelant. Voici ce que l'avocat a soutenu :

⁶ L'appelant ne possédait aucun droit de propriété sur cette résidence.

⁷ Pièce R-14.

[TRADUCTION]

Étant donné que Fred a payé dans une proportion de 75 p. 100 la participation combinée de Fred et de Sheila, Sheila devrait avoir droit pour un quart au tiers de David, à ajouter à sa participation d'un sixième. Or, un sixième et un douzième donnent trois douzièmes, soit un quart. Par conséquent, au moins 25 p. 100 du gain total devrait être attribué à Sheila.

Toutefois, lorsque l'avocat de l'intimée a soutenu que si la Cour concluait que M^{me} Bacon avait une participation dans la propriété, cette participation devrait être limitée à 25 p. 100, l'avocat a rejeté la chose et a répondu ce qui suit :

[TRADUCTION]

Toutefois, c'était simplement ce qu'était sa contribution financière. Ce pourcentage ne devrait pas constituer un plafond pour ce qui est de la part légitime de propriété qui lui revient. Par rapport à Fred, chacun des deux détenait à juste titre 50 p. 100. La preuve montrait bien leur engagement mutuel à titre de conjoints. Les époux détiennent habituellement les biens importants à parts égales, et non conformément à leur contribution en espèces exprimée en pourcentage. Telle est certes la façon dont Fred et Sheila envisageaient la chose, comme le démontre la raison (erronée) pour laquelle ils ont déclaré tout le montant dans la déclaration de Sheila, c'est-à-dire parce qu'ils étaient associés à parts égales.

[10] Selon l'intimée, c'est l'appelant qui a pris les dispositions nécessaires en vue de financer la propriété au moyen d'emprunts contractés auprès de sa banque et de son frère David. L'avocat affirme en outre que le témoignage qui a été présenté au sujet de la participation de M^{me} Bacon à l'opération n'était pas crédible, et que seul l'appelant avait acheté et vendu la propriété.

[11] Conclusion : L'appelant et M^{me} Bacon ont tous deux témoigné que leur relation était une relation d'associés et qu'ils [TRADUCTION] « faisaient cela ensemble ». Toutefois, la preuve est bien loin d'établir l'existence d'une société de personnes juridique et contraignante. L'offre initiale a été faite par l'appelant seulement; en effet, M^{me} Bacon a refusé de participer à l'opération jusqu'à ce que Jason ait fait savoir que la propriété ne l'intéressait plus. Lorsque cela s'est produit, M^{me} Bacon a demandé un prêt à la Metro Credit Union, lequel lui a été refusé. Afin de mener l'opération à bonne fin, l'appelant a emprunté 75 000 \$ à son frère David, et il s'est procuré une somme additionnelle de 75 000 \$ auprès de sa banque au moyen d'une ligne de crédit hypothécaire; il a obtenu le reste en s'adressant lui-même à [TRADUCTION] d'« autres personnes ». L'appelant a allégué que si ce

n'avait été du problème qui s'était posé à la coopérative de crédit de M^{me} Bacon, cette dernière aurait été associée à l'affaire et que, pour remédier à la situation, ils avaient pris d'autres dispositions pour que le remboursement du montant emprunté sur la ligne de crédit de l'appelant soit partagé moitié-moitié.

[12] Dans le cours de son témoignage, l'appelant a rejeté l'idée de l'avocat selon laquelle M^{me} Bacon [TRADUCTION] « n'avait pas investi un sou dans cette propriété » en répondant [TRADUCTION] qu'« elle avait effectué la moitié des paiements sur la ligne de crédit ». Toutefois, cette déclaration n'était pas tout à fait exacte puisque c'est l'appelant qui a effectué les paiements de 291,98 \$ et de 476,39 \$, représentant uniquement les intérêts. En outre, l'appelant a reconnu que ces paiements provenaient de son compte bancaire et non d'un compte conjoint. Absolument aucun paiement n'a été effectué sur le principal. Quant à la façon dont M^{me} Bacon [TRADUCTION] « m'a versé sa moitié des paiements », l'appelant a dit : [TRADUCTION] « Nous procédons ainsi : elle paie normalement — elle me remet normalement de l'argent comptant. Il existe plusieurs cas dans lesquels nous sommes copropriétaires », en parlant d'une voiture qu'ils avaient achetée et de l'épicerie et des dépenses du ménage, et l'appelant a ajouté : [TRADUCTION] « Elle me remet simplement l'argent et je paie les factures. » Si ces opérations étaient consignées par écrit, aucun document n'a été produit.

[13] Le témoignage que l'appelant a présenté au sujet de la prétendue participation de M^{me} Bacon à l'opération est contestable et est bien loin d'établir que ce n'était pas seulement lui qui avait acheté et vendu la propriété. Seul l'appelant était responsable à l'égard de la ligne de crédit à la banque, il payait les montants dus, et son chalet servait de garantie pour cette ligne de crédit. De fait, pendant le contre-interrogatoire, l'appelant a reconnu que lui seul était légalement tenu de payer.

[14] Quant à la question du droit de propriété, l'avocat de l'appelant a également mentionné une société de personnes envisagée, composée de M^{me} Bacon, de David et de l'appelant. Il n'est pas contesté que l'appelant a consulté un avocat (M^e Douglas Ross) et qu'une déclaration de fiducie a été préparée et transmise à l'appelant pour signature à un moment donné au mois de septembre. Selon l'avocat, ce document confirmait que M^{me} Bacon était de fait associée à l'opération mais il n'avait [TRADUCTION] « jamais été complété ». L'explication que l'appelant a

donnée, à savoir qu'on avait simplement oublié de signer le document, va directement à l'encontre de l'avis suivant que son comptable lui a fourni⁸ :

[TRADUCTION]

Constitution en société

À notre avis, on ne saurait songer à l'heure actuelle à constituer une société et à transférer le bien-fonds à la société, et ce, pour les raisons suivantes :

- 1) Le bénéfice serait celui de la société une fois l'impôt sur le revenu des sociétés payé. Il faudrait encore payer un impôt sur le revenu des particuliers sur le bénéfice pour que celui-ci puisse vous être remis personnellement.
- 2) Étant donné que le titre foncier serait légalement transféré à la société, il y aurait à ce moment-là « vente » à la juste valeur marchande aux fins de l'impôt. La valeur attribuée à cette vente présenterait un risque. Par exemple, Revenu Canada pourrait reconnaître que le prix que vous avez payé correspond à la juste valeur marchande pour la société, mais selon toute probabilité, Revenu Canada soutiendrait plutôt que le prix auquel vous allez vendre la propriété représente la juste valeur marchande. Si Revenu Canada prenait cette position, tout le bénéfice figurerait néanmoins dans votre déclaration de revenus personnelle par suite de la vente du bien à la société, ce qui irait à l'encontre du but recherché.

Le fait que l'appelant était propriétaire du bien a également été confirmé par David Coady, qui a déclaré ce qui suit pendant le contre-interrogatoire : [TRADUCTION] « je n'étais qu'un bailleur de fonds »; M. Coady a reconnu qu'il en était ainsi parce que l'affaire n'en était jamais venue au point où il aurait commencé à participer au projet plutôt qu'à simplement prêter de l'argent.

[15] L'existence d'une société de personnes est également remise en question compte tenu de la façon dont l'appelant a traité la TPS payée lors de l'achat de la propriété. À un moment donné après la vente, au mois d'octobre 2000, l'appelant a appris qu'un remboursement de la TPS payée lors de l'acquisition pouvait être demandé conformément à l'article 257 de la *Loi sur la taxe d'accise*. Il a discuté

⁸ Pièce R-8, lettre de M. Soloman à M. Coady en date du 3 octobre 2000. L'examen des lettres que le comptable a remises à l'appelant montre clairement qu'au cours des conversations qu'ils ont eues, il n'a jamais été question d'une société de personnes ou de co-acquéreurs.

des incidences de la TPS avec son comptable et il a reçu de celui-ci une lettre qui est en partie libellée comme suit :

[TRADUCTION]

Objet : Incidences de la vente du bien-fonds sur la TPS

Un remboursement de la taxe sur les produits et services peut être demandé en vertu de l'article 257 de la *Loi sur la taxe d'accise* lorsque l'immeuble est vendu par un non-inscrit. Ce remboursement est uniquement offert pour les ventes taxables d'immeubles. Le remboursement possible correspondrait à la TPS que vous avez réellement payée lors de l'achat du bien-fonds. Le remboursement est demandé au moyen de la « Demande générale de remboursement de la TPS/TVH » (formulaire GST189), qui doit être présentée dans les deux ans qui suivent la date de la vente.

En se fondant sur ce conseil, l'appelant a demandé le remboursement intégral du montant de 11 270 \$. Ce traitement du remboursement est compatible avec le fait que seul l'appelant a acquis et par la suite vendu la propriété et va complètement à l'encontre de l'assertion selon laquelle M^{me} Bacon et, à un moment donné, David étaient copropriétaires du bien-fonds.

Deuxième question – S'agit-il d'une opération imputable au capital ou au revenu?

Arguments de l'appelant

[16] L'appelant affirme que l'on n'a jamais envisagé la revente et il maintient que le gain réalisé lors de la vente de la propriété était imputable au capital. Selon lui, la propriété avait principalement été acquise afin qu'on puisse s'en servir comme d'un emplacement pour des chalets familiaux et créer essentiellement un [TRADUCTION] « complexe comme celui des Kennedy », et afin de donner à l'appelant la possibilité de lancer une entreprise de construction et de location de chalets sur le reste de la propriété, entreprise destinée à lui assurer un revenu d'emploi après sa retraite. De plus, on a songé à remettre sur pied et à mettre en valeur la [TRADUCTION] « pépinière d'arbres de Noël » qui existait sur une bonne partie de la propriété.

[17] Il a en outre été soutenu que la preuve n'indique pas que la revente ait été un motif déterminant. La preuve indique plutôt un usage continu, ou une combinaison d'usages, comme seul motif de l'acquisition. Dans ce contexte, l'avocat a fait valoir que certaines actions de l'appelant sont particulièrement pertinentes et appuient sa

position. Premièrement, a) la condition relative au nouveau zonage selon laquelle la propriété devait cesser d'avoir une affectation agricole a été abandonnée au moment où l'appelant s'est engagé à acquérir la propriété; b) aucune demande de changement de zonage n'a été faite parce que l'appelant n'était pas pressé de se lancer dans la location de chalets, activité à laquelle il avait l'intention de se livrer après sa retraite [TRADUCTION] « environ deux ans » plus tard; c) le frère de l'appelant a invité celui-ci à songer à lotir la propriété afin de vendre les lots, mais l'appelant a rejeté l'idée; d) aucune mesure n'a été prise en vue de la revente étant donné que c'était l'agente d'immeubles qui insistait sur ce point. Selon l'avocat, ces faits donnent à entendre que la propriété a été acquise au titre du capital et n'indiquent pas que l'on s'attendait vraiment à la vendre. L'appelant a soutenu que, cela étant, le gain réalisé lors de la vente de la propriété était imputable au capital plutôt qu'au revenu.

[18] À l'appui de cet argument, l'avocat a cité la décision *Racine c. M.R.N.*⁹, dans laquelle le juge Noël a dit ce qui suit :

[...] Pour donner à une transaction qui comporte l'acquisition d'un capital le double caractère d'être aussi en même temps une initiative d'une nature commerciale, l'acquéreur doit avoir, au moment de l'acquisition, dans son esprit, la possibilité de revendre comme motif qui le pousse à faire cette acquisition; c'est-à-dire qu'il doit avoir dans son esprit l'idée que si certaines circonstances surviennent il a des espoirs de pouvoir la revendre à profit au lieu d'utiliser la chose acquise pour des fins de capital. D'une façon générale, une décision qu'une telle motivation existe devrait être basée sur des inférences découlant des circonstances qui entourent la transaction plutôt que d'une preuve directe de ce que l'acquéreur avait en tête.

Il a également été fait mention de l'arrêt *Crystal Glass Canada Ltd. c. La Reine*¹⁰ et de la conclusion tirée par le juge Mahoney :

L'intention secondaire exige non seulement l'idée de vendre avec profit mais aussi la perspective qu'une telle vente constitue un motif déterminant de l'acquisition du bien en immobilisation.

[19] L'avocat de l'appelant a soutenu que le fait que la propriété n'avait été détenue que brièvement n'indiquait pas une intention de vendre, mais résultait

⁹ [1965] 2 R.C. de l'É. 338, 65 D.T.C. 5098 (C. de l'É.).

¹⁰ n° A-542-77, 9 février 1989, 89 D.T.C. 5143 (C.A.F.).

plutôt d'une offre d'achat inattendue qu'aucune personne raisonnable n'aurait su refuser. Il a en outre affirmé que l'appelant n'avait pas pris de mesures en vue de la revente. La revente a eu lieu sur les instances de M^{me} Brewster, qui l'a proposée pour la première fois peu de temps après l'achat, suggestion qui, allègue-t-il, a été rejetée, et une deuxième fois au mois de septembre, à la suite de quoi l'appelant a décidé de demander un [TRADUCTION] « prix ridiculement élevé » en croyant [TRADUCTION] « que la chose pourrait amener M^{me} Brewster à cesser de parler encore une fois de revente ». Par conséquent, selon l'avocat, ce n'est que par suite de la communication engagée par M^{me} Brewster que l'appelant a accepté l'offre d'acheter la propriété au prix de 378 000 \$. L'avocat a cité les décisions *Cook c. La Reine*¹¹ et *Iula c. La Reine*¹² et a soutenu qu'une offre qui est trop bonne pour qu'on la refuse constitue une raison acceptée de reconnaître que la vente prématurée d'une propriété est néanmoins imputable au capital.

Arguments de l'intimée

[20] L'avocat de l'intimée est d'accord pour dire que les facteurs mentionnés par l'avocat de l'appelant comme pertinents, lorsqu'il s'agit de déterminer si un gain est de la nature d'un revenu ou du capital, sont bien connus. Ces facteurs se rapportent notamment à la nature de la propriété vendue, à la durée de la possession, à la fréquence ou au nombre d'autres opérations similaires conclues par le contribuable, aux travaux effectués sur la propriété ou à l'égard de la propriété, aux circonstances dans lesquelles la propriété a été vendue et au motif y afférent.

[21] L'avocat a affirmé qu'en l'espèce, les facteurs les plus pertinents se rapportent à la nature de la propriété, à savoir qu'il s'agit d'une friche, d'une propriété riveraine, dans une région où les propriétés de ce genre suscitent énormément d'intérêt, et à la durée fort brève de la possession, soit deux éléments qui indiquent fortement que la disposition de la propriété était imputable au revenu. L'avocat a en outre fait observer que le fait que l'appelant n'avait jamais auparavant ou depuis lors conclu une opération similaire constitue la [TRADUCTION] « recette classique permettant de conclure à un projet comportant un risque de nature commerciale ». Le facteur des travaux effectués n'est pas pertinent en l'espèce étant donné que la propriété a été détenue pendant une période si brève qu'on n'a pas eu le temps d'exécuter de travaux.

¹¹ n° T-2138-84, 22 avril 1987, 87 D.T.C. 5231 (C.F. 1^{re} inst.).

¹² n° T-2509-88, 16 août 1994, 94 D.T.C. 6614 (C.F. 1^{re} inst.).

[22] En outre, dans ce cas particulier, l'appelant a renoncé à la condition relative au zonage même si l'agente d'immeubles l'a assuré qu'elle ne voyait absolument pas pourquoi la venderesse ne serait pas prête à accorder le temps nécessaire afin de régler la question du zonage. L'avocat a soutenu que l'action de l'appelant était plus compatible avec celle de quelqu'un qui a l'intention de vendre la propriété qu'avec celle de quelqu'un qui a l'intention de lotir le bien-fonds.

[23] L'avocat a en outre soutenu qu'en tant que circonstance ayant donné lieu à la vente, l'appelant avait témoigné avoir reçu une offre spontanée qui était trop bonne pour qu'il la refuse. Selon l'avocat, cela n'était certes pas le cas étant donné que c'était l'appelant qui avait décidé de mettre en vente la propriété au prix de 395 000 \$ et qui avait fait la contre-offre de 378 000 \$. L'avocat a en outre affirmé que si l'appelant était sincère en ce qui concerne le fait qu'il voulait que la propriété constitue un projet de retraite, il lui suffisait de refuser l'offre de M^{me} Brewster plutôt que de décider de confier à celle-ci la vente de la propriété. Par conséquent, toute suggestion de l'appelant selon laquelle on l'avait poussé à demander un prix ridiculement élevé afin de [TRADUCTION] « repousser la foule de gens qui voulaient sa propriété » n'est pas soutenable, en particulier parce que M^{me} Brewster ne croyait pas que l'on eût de quelque façon exercé des pressions sur l'appelant pour qu'il vende la propriété. L'intimée affirme que la disposition de la propriété était donc une opération imputable au revenu.

Conclusion

[24] La question fondamentale, dans cet appel, se rapporte à l'intention de l'appelant au moment où il a acquis la propriété. Le témoignage présenté par une personne qui a un intérêt dominant dans le résultat d'un appel portant sur l'intention avec laquelle une opération a été conclue n'est pas nécessairement déterminant pour ce qui est de l'existence de l'intention exprimée. Le témoignage de l'appelant a une certaine utilité, mais c'est l'ensemble de sa conduite, les circonstances pertinentes et les inférences qui en découlent ainsi que les mesures que l'appelant a prises pour réaliser ses projets qui indiquent mieux quelle était réellement son intention. En outre, il est également reconnu qu'il peut y avoir une intention secondaire de conclure un marché et que cela exige qu'il y ait non seulement l'idée de vendre à profit, mais aussi que la possibilité qu'une telle vente constitue un motif déterminant de l'acquisition de la propriété¹³. En pareil cas, la crédibilité a une grande importance, et il s'agit toujours d'un facteur à prendre en considération.

¹³ *Crystal Glass Canada Ltd. c. La Reine*, n° A-542-77, 9 février 1989, 89 D.T.C. 5143.

Il est fort peu probable que l'appelant admette l'existence d'une intention secondaire et, par conséquent, pour arriver à la conclusion qu'il existait une intention secondaire, il faut examiner la totalité de la preuve et plus particulièrement la conduite de l'appelant et les circonstances dans lesquelles s'inscrit l'opération.

[25] L'achat : L'appelant a affirmé qu'au moment où l'offre d'achat a été faite, il n'envisageait que le projet concernant les arbres de Noël, la construction de chalets à des fins de location et [TRADUCTION] « un complexe comme celui des Kennedy » et qu'il ne songeait à rien d'autre. La preuve dont dispose la Cour n'étaye pas cette assertion. La propriété a été mise en vente par M^{me} Brewster le 28 juin et une enseigne « À vendre » a été installée sur les lieux. Madame Brewster a affirmé que la propriété suscitait beaucoup plus d'intérêt qu'habituellement et qu'elle avait de fait montré la propriété à d'autres personnes avant de rencontrer les Coady. Il est probable que ces faits ont été portés à la connaissance de l'appelant le 3 juillet lorsque Jason et lui-même ainsi que leurs femmes ont rencontré M^{me} Brewster sur les lieux, et qu'ils sont entrés en ligne de compte dans la décision de l'appelant de présenter immédiatement l'offre d'achat. Il faut tenir compte des faits suivants afin de déterminer quelles étaient les intentions de l'appelant lorsqu'il a pris des dispositions en vue de rencontrer M^{me} Brewster à cette fin le lendemain, soit le 4 juillet. Premièrement, Jason s'en retournait chez lui, à Fort MacMurray, et l'intérêt qu'il portait à l'achat était au plus incertain; de plus, l'appelant savait qu'il fallait que Jason discute de l'affaire avec sa femme avant de prendre une décision¹⁴. Deuxièmement, l'appelant n'avait pas organisé le financement et il savait qu'il faudrait emprunter une bonne partie des fonds nécessaires, et ce, peu importe que Jason soit en cause ou non. En outre, le témoignage de l'appelant indique que celui-ci se rendait bien compte qu'il serait difficile d'obtenir le financement pour une terre agricole et que les banques et institutions financières locales n'étaient pas disposées à prêter volontiers de l'argent à cette fin. De plus, M^{me} Bacon a témoigné qu'elle ne se considérait pas comme une associée à ce stade, et l'appelant était au courant de la chose. Malgré tout, l'offre a été faite. Afin de connaître les intentions de l'appelant, il faut examiner les circonstances dans lesquelles l'opération a été conclue et tenir compte de tous les faits qui, je m'empresse d'ajouter, sont souvent contradictoires.

¹⁴ Deux ou trois jours après que l'offre eut été faite, Jason a informé son père qu'il ne voulait pas être en cause parce qu'ils avaient l'intention d'augmenter leur famille et qu'ils voulaient acheter une plus grande maison.

[26] Projet concernant les arbres de Noël – crédibilité : Le témoignage de l'appelant ainsi que celui de M^{me} Bacon indiquaient que la question de savoir si une pépinière d'arbres de Noël était viable suscitait une certaine préoccupation. Le fait que l'affaire était au mieux douteuse a par la suite été confirmé par le frère de M^{me} Bacon, Scott Jay (« M. Jay »), un technicien forestier qui a déclaré qu'on avait négligé les arbres et qu'ils exigeaient beaucoup de travail. L'appelant a reconnu [TRADUCTION] « que c'était au tout début » et que l'idée de la pépinière a été rejetée [TRADUCTION] « dès que Scott avait dit que les arbres étaient trop gros ».

[27] À un moment donné au mois de septembre, l'appelant a discuté à plusieurs reprises d'un certain nombre d'incidences fiscales de la vente avec son comptable, Terry Soloman, et il a reçu une lettre en date du 3 octobre, dans laquelle celui-ci déclarait ce qui suit :

[TRADUCTION]

Vous venez d'acheter un terrain d'une vingtaine d'acres à Stratford (Î.-P.-É.), pour un montant d'environ 178 000 \$. À l'heure actuelle, il s'y trouve des arbres de Noël dont la juste valeur est d'environ 40 000 \$ à 50 000 \$. Vous avez l'intention de procéder à la coupe de ces arbres au cours des prochaines années, au fur et à mesure qu'ils arriveront à maturité. À l'heure actuelle, il n'a été décidé d'aucune autre utilisation possible future du bien-fonds. Parmi les utilisations possibles, il y aurait la construction d'une résidence personnelle pour vous-même ou pour d'autres membres de la famille ou le lotissement du terrain ou encore sa mise en valeur.

[Non souligné dans l'original.]

Il déclarait également :

[TRADUCTION]

Dans votre cas, il semble que vous n'avez pas eu l'intention de transférer la propriété à bref délai, mais plutôt que vous vouliez l'utiliser en tant que pépinière d'arbres de Noël. Les intentions secondaires sont également fort importantes. Ainsi, si vous avez acheté le bien-fonds afin de faire la coupe des arbres [...] le fait de chercher en même temps à le vendre présenterait un risque pour ce qui est du traitement du gain en capital.

Je note que dans son témoignage, l'appelant n'a même pas donné à entendre que les arbres étaient des plants ou qu'ils n'étaient pas arrivés à maturité. Toutefois, lorsque l'avocat de l'intimée lui a demandé d'expliquer l'inclusion de la pépinière d'arbres de Noël en tant que projet viable dans les renseignements que l'appelant avait

fournis au comptable, alors qu'il savait, par suite de l'avis que M. Jay lui avait donné, [TRADUCTION] qu'« il n'était plus question d'exploiter une pépinière », l'appelant a évité de se compromettre en répondant ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] il faudrait que je sache à quel moment M. Jay était là pour être en mesure de dire que j'adoptais ce point de vue. Si M. Jay m'avait parlé auparavant — ou s'il avait parlé à Sheila auparavant et s'il avait dit que ce n'était pas possible, je devrais répondre par l'affirmative, mais si M. Jay l'a fait plus tard — avant que je parle à M. Soloman, c'est-à-dire pas nécessairement le 3 octobre, avant que je parle à M. Soloman, je souscrirais alors à votre avis.

Puis, lorsqu'il a été contre-interrogé plus à fond, l'appelant a fourni une autre explication :

[TRADUCTION]

[...] le fait de couper la cime des arbres pour en faire des arbres de Noël et ce n'était pas quelque chose que j'allais faire, mais l'idée de déplacer les arbres sur le lot, j'y songeais encore. Ces arbres pouvaient encore servir à quelque chose.

Lorsqu'on lui a rappelé que la discussion avec M. Jay avait eu lieu bien avant les discussions qu'il avait eues avec son comptable, l'appelant a finalement reconnu ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] je savais que l'exploitation d'arbres de Noël ne fonctionnerait pas et je le savais à cause de M. Jay.

L'appelant n'a pas fait mention de la juste valeur marchande des « arbres de Noël » dans le cours de son témoignage principal et, en outre, en ce qui concerne la « juste valeur marchande » fournie au comptable, il a déclaré ce qui suit :

[TRADUCTION]

Il s'agirait uniquement d'une estimation et je ne sais pas où j'ai obtenu cette estimation.

Il a également dit :

[TRADUCTION]

[...] je ne sais pas d'où viennent les quarante ou cinquante mille. C'est probablement ce que j'ai dit. Je ne crois pas que Terry¹⁵ soit allé visiter les lieux, de sorte que c'est probablement moi qui l'ai dit. J'ai probablement obtenu ce chiffre de quelqu'un d'autre et j'aurais dit quelque chose comme ceci : « Il y a des arbres d'une valeur de quarante — de quarante ou de cinquante mille dollars à cet endroit et à un moment donné ils étaient des arbres de Noël, ils ne servent plus à grand-chose en tant qu'arbres de Noël, mais il y a encore des arbres qui, si on les vendait ou si on les utilisait sur le lot, comme ils l'ont déjà fait — ils les ont vendus au club de golf — ces arbres offrent des possibilités » et c'est probablement ce que je lui ai dit. Je ne puis me rappeler en détail la conversation que j'ai eue avec lui.

[28] Quant à cet échange de propos, l'avocat de l'appelant a soutenu que la conversation avec le comptable se rapportait à l'intention de l'appelant au moment où il a été décidé d'acquérir la propriété, et non à ce à quoi l'appelant songeait au mois d'octobre 2000. Cet argument est contestable étant donné qu'au moment de l'achat, l'appelant n'était pas en mesure d'émettre une hypothèse au sujet de la valeur des arbres, le cas échéant, et que rien ne montre que l'appelant ait demandé conseil à ce moment-là.

[29] Construction d'une résidence personnelle : L'appelant a maintenu avoir principalement acheté la propriété en vue d'y construire des chalets familiaux et que cela a toujours compris la construction d'un chalet pour Jason et d'un chalet pour lui-même. L'avocat de l'intimée a fait observer que même si, dans sa lettre, le comptable mettait l'accent sur l'exploitation des arbres de Noël, il avait également mentionné la [TRADUCTION] « construction d'une résidence personnelle pour lui-même ou pour d'autres membres de la famille, ou le lotissement du terrain ou encore sa mise en valeur ». Lorsqu'on lui a demandé pourquoi aucune décision n'avait été prise, l'appelant a répondu que c'était probablement à cause des problèmes de zonage et que l'idée des chalets [TRADUCTION] « n'était pas allée de l'avant parce qu'il n'y avait pas été donné suite ». De plus, en ce qui concerne la construction de son propre chalet sur les lieux (position qu'il a prise plus d'une fois), l'appelant a été contredit par M^{me} Bacon, qui a affirmé ce qui suit au sujet de l'endroit où était située leur résidence existante :

¹⁵ Le comptable, M. Soloman.

[TRADUCTION]

[...] à une distance d'un lot de la rive. [...] Et le reste du terrain est — appartient à nous tous, de sorte qu'il ne pourra jamais être vendu ou mis en valeur, de façon que nous pouvons jouir d'une vue complète de l'eau et avoir accès à l'eau là où nous sommes¹⁶.

Madame Bacon a ajouté ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] jusqu'au 15 juillet environ, la propriété nous plaisait énormément et nous avions l'intention de construire. Nous y avons ensuite réfléchi et nous nous sommes dit : « Eh! un instant, nous avons décidé de ne pas construire. Nous avons décidé de vivre ici [...] »¹⁷.

Lorsque l'appelant mentionne la construction de son propre chalet après qu'il eut été décidé d'abandonner cette idée, cela peut uniquement être interprété comme un effort visant à établir que la revente n'était pas un facteur primordial de l'achat.

[30] Le zonage : Selon l'offre d'achat, la vente dépendait entre autres d'un [TRADUCTION] « zonage convenant à l'acquéreur ». Aucune date précise n'a été fixée dans l'offre au sujet de cette condition et l'appelant pouvait donc régler la question jusqu'à la date de transfert¹⁸. Madame Bacon a témoigné s'être [TRADUCTION] « rendue une fois à l'hôtel de ville entre le 4 et le 11 ou le 15 ou à la date à laquelle la condition devait être remplie » et qu'ils avaient tous deux assisté à une réunion au cours de laquelle il avait été question de la philosophie de la ville en matière de zonage et de planification et qu'ils avaient appris ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] tout changement de zonage pour en faire une propriété commerciale et toute demande en ce sens allaient devoir être faits dans un avenir fort lointain parce qu'à ce moment-là, la ville de Stratford élaborait un plan directeur, qu'elle ne savait pas à quel moment le plan serait prêt, mais qu'elle avait fondamentalement suspendu

¹⁶ Cela se rapportait au fait que le lot séparant leur propriété de la rive appartenait aux époux en commun.

¹⁷ La décision a été prise avant le 20 juillet, soit la date à laquelle il a été renoncé aux conditions.

¹⁸ La date de transfert a par la suite été reportée au 26 août 2000.

toute approbation relative à quelque plan que ce soit parce qu'elle — je ne sais pas s'ils ont parlé de « moratorium », ou si c'est moi qui emploie ce mot, mais c'est ce que j'ai cru comprendre, que c'était simplement — tout était en suspens tant qu'ils ne prendraient pas de décision — parce qu'ils nous ont expliqué qu'il y avait une croissance exponentielle et qu'ils voulaient ralentir les choses afin de prendre de bonnes décisions pour la ville.

Madame Bacon a ajouté ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] ils attendent que les constructions sur les terrains qui ont déjà fait l'objet d'une approbation soient terminées, sur tous les lotissements qui sont situés dans la ville de Stratford, avant d'en permettre de nouveaux. [...]

[31] Toutefois, la preuve indique également que l'appelant savait que le propriétaire de la propriété adjacente, M. Lawton, serait en cause lorsqu'ils demanderaient un changement de zonage et en fait M^{me} Bacon a supposé que cela serait un [TRADUCTION] « facteur parce que les changements de zonage sont un processus politique et qu'il aurait un rôle à jouer » étant donné qu'il :

[TRADUCTION]

[...] ne voulait absolument pas que le terrain soit mis en valeur, et qu'une fois qu'il s'est rendu compte que le terrain était vendu, il s'est dit : « Eh bien, je vais avoir quelque chose là-bas qui va [...] »

Lorsqu'on lui a demandé pourquoi cela préoccupait l'appelant, M^{me} Bacon a répondu :

[TRADUCTION]

La seule — l'idée que j'avais, étant donné qu'il a une si grande influence politique et qu'il a fortement bénéficié de la participation du gouvernement auprès de sociétés et qu'il a fait son argent avec ce genre d'entreprises, je croyais qu'il nous poserait un problème lorsque nous demanderions un zonage commercial, afin d'y construire des chalets. Je pensais qu'il aurait de l'influence au sein de — je croyais simplement qu'il allait susciter des tracas et qu'il en était ainsi.

Néanmoins, l'appelant et M^{me} Bacon ont tous deux affirmé que cet état de choses ne les inquiétait pas parce que [TRADUCTION] « cela nous donnait le temps de réfléchir et de continuer à étudier » d'autres idées.

[32] Cette réponse et d'autres commentaires similaires de l'appelant donnent à entendre que celui-ci était prêt à retarder la demande de changement de zonage pour une longue période, pendant plusieurs années peut-être¹⁹, et qu'il était également prêt à courir le risque réel de se voir de toute façon refuser l'approbation. Étant donné que l'achat du bien-fonds était financé dans une grande proportion par des emprunts, l'appelant doit avoir su que ce genre de conduite exigerait le paiement d'intérêts, d'impôts fonciers, et peut-être d'autres frais, pendant une période qui risquait d'être fort longue. Je note également que, dans son témoignage, M^{me} Brewster a fait remarquer que le zonage a toujours une importance primordiale lorsqu'une personne acquiert un terrain afin de le lotir et qu'un acquéreur éventuel prudent qui aurait voulu procéder au lotissement ne conclurait pas le marché tant que le zonage n'aurait pas été changé de la façon appropriée. Madame Brewster a également indiqué qu'elle ne connaissait pas de raison pour laquelle la venderesse ne voudrait pas accorder le temps nécessaire afin de permettre à l'acquéreur de régler les problèmes de zonage²⁰. L'appelant a malgré tout renoncé à la condition relative au zonage, ce qui retardait en fait considérablement le prétendu projet de construction de chalets sans qu'il soit certain qu'un changement de zonage ait lieu dans un proche avenir. Il est raisonnable de conclure que l'on n'a fait aucun effort pour obtenir un changement de zonage parce que, pendant la période pertinente, on envisageait de revendre la propriété à profit et que l'appelant savait qu'il existait une forte demande pour la propriété.

La vente de la propriété

[33] L'appelant maintient que la vente a été conclue à la suite d'une offre spontanée présentée par l'agente d'immeubles, M^{me} Brewster. Il a déclaré que M^{me} Bacon, qui avait répondu à l'appel, l'avait informé que M^{me} Brewster avait entendu dire [TRADUCTION] « que la permission de procéder au lotissement n'avait pas été obtenue », que [TRADUCTION] « plusieurs personnes avaient

¹⁹ À un autre moment au cours du contre-interrogatoire, il a affirmé ce qui suit : [TRADUCTION] « Je ne suis pas pressé. Si je l'obtiens dans cinq ans, quelle différence y a-t-il, dans la mesure où je l'aurai obtenu lorsque je prendrai ma retraite. »

²⁰ Il est intéressant de noter que l'appelant a présenté cette offre d'achat le mardi, à un moment où il ne savait pas quel était le zonage. Il doit s'être renseigné parce qu'il a également témoigné que lorsqu'il a accepté la contre-offre le lendemain, soit le mercredi, il s'était [TRADUCTION] « rendu compte que le terrain était affecté à des fins agricoles » et qu'il faudrait [TRADUCTION] « suivre une procédure quelconque et que cela prendrait beaucoup de temps ».

manifesté un intérêt continu » et que M^{me} Brewster avait demandé si on avait déjà envisagé de mettre de nouveau la propriété en vente. L'appelant a déclaré croire que M^{me} Brewster avait appelé parce que [TRADUCTION] « la personne qui habite à côté de la propriété voulait l'acheter » et qu'elle avait également parlé à M^{me} Bacon [TRADUCTION] d'« une offre qui lui avait été faite au sujet de la propriété; il voulait l'acheter ». L'appelant allègue que la chose l'a indisposé et qu'il a demandé à M^{me} Bacon de dire à M^{me} Brewster [TRADUCTION] « de venir régler immédiatement la question ». Madame Bacon l'a rappelé et a pris rendez-vous. L'appelant allègue que, lors de la réunion du 19 septembre, M^{me} Brewster les a informés que [TRADUCTION] « c'est Elwood Lawton qui veut l'acheter » et qu'il [TRADUCTION] « avait une idée du prix et voulait échanger des terrains ». Après avoir discuté de la chose, l'appelant a décidé de mettre la propriété en vente au prix de 395 000 \$²¹. Ce prix, a-t-il dit, avait été délibérément fixé afin de décourager les acheteurs et de montrer clairement qu'il ne voulait pas vendre la propriété. Madame Brewster est revenue le 24 septembre avec ce que l'appelant a appelé [TRADUCTION] « une autre offre d'échange de terrains ». Comme l'a dit l'appelant : [TRADUCTION] « Il avait un terrain ailleurs, à Banbury. Il voulait faire un échange [...] mais je connaissais le terrain en question et cela ne m'intéressait pas²². » C'est alors que M^{me} Brewster a fait la proposition suivante, a-t-il dit :

[TRADUCTION]

« Eh bien, pourquoi ne lui faites-vous pas une autre offre? » Et c'est alors qu'il a été décidé du prix, je crois que c'était trois cent soixante-dix-huit, ou quelque chose de ce genre, et nous lui avons dit : « C'est tout, nous ne voulons plus marchander, nous ne voulons pas de discussions, c'est 378 000 \$, ne revenez que si l'offre est acceptée, à 378 000 \$ »²³.

Et l'offre a été acceptée.

[34] Madame Brewster a témoigné que la propriété avait suscité énormément d'intérêt dès qu'elle avait été mise en vente au mois de juin et que [TRADUCTION] « l'intérêt manifesté était beaucoup plus élevé que normalement, lorsqu'on vend une parcelle de terre de 20 acres ». Madame Brewster a également

²¹ Pièce R-1 – Convention de mise en vente devant prendre fin le 31 décembre 2000.

²² Pièce R-2 – Offre de M. Lawton.

²³ Pièce R-3 – Contre-offre de l'appelant, acceptée par M. Lawton.

relaté que trois personnes avaient fortement persisté, que deux d'entre elles avaient appelé plus d'une fois, et que l'une d'elles en particulier avait appelé [TRADUCTION] « souvent, au moins tous les dix jours, tant que l'opération n'avait pas été conclue le 25 août ». Ces renseignements avaient été transmis à l'appelant. Madame Brewster a également relaté que ces appels avaient cessé lorsque l'opération avait été conclue et qu'à compter de ce moment-là, il n'y avait plus eu de communication avec l'appelant jusqu'au milieu du mois de septembre, lorsqu'elle avait eu vent d'une rumeur qui circulait au sujet du fait que l'appelant n'avait pas réussi à obtenir un changement de zonage et qu'elle avait appelé pour confirmer que c'était bien le cas. Madame Brewster a déclaré que, lors de la conversation initiale qu'elle avait eue avec M^{me} Bacon, elle n'avait aucunement indiqué que la propriété intéressait quelqu'un, bien qu'elle eût cru, comme elle l'a dit, que si l'appelant :

[TRADUCTION]

[...] ne pouvait pas procéder au lotissement et exécuter des travaux de construction, ils voudraient probablement vendre. Et dans l'affirmative, jusqu'au moment du transfert, je connaissais des gens qui voulaient encore acheter le terrain, de sorte que je songeais à essayer encore une fois de communiquer avec ces gens.

Madame Brewster a également témoigné qu'elle ne divulgue jamais le nom des acheteurs éventuels; elle a clairement dit qu'elle n'avait nommé ou mentionné les trois personnes en cause ou communiqué avec celles-ci qu'après que l'appelant eut mis la propriété en vente²⁴.

[35] On ne sait pas trop ce sur quoi est fondée l'assertion de l'appelant selon laquelle l'échange de terrains faisait partie de l'offre de M. Lawton. Monsieur Lawton avait soumis une offre d'achat au montant de 235 000 \$ et il n'avait pas parlé d'échange de terrains. Madame Bacon et M^{me} Brewster ont été interrogées et contre-interrogées à fond, mais ni l'une ni l'autre n'a mentionné de proposition relative à l'échange de terrains. On peut donc se demander quelle était la source de cette « proposition », si une proposition avait de fait été faite, et si l'on avait d'une façon ou d'une autre communiqué antérieurement avec l'appelant.

²⁴ À plusieurs reprises au cours du contre-interrogatoire, l'avocat de l'appelant a posé la question suivante à M^{me} Brewster : [TRADUCTION] « Avez-vous fait savoir qui exprimait de l'intérêt? », ce à quoi celle-ci a répondu : [TRADUCTION] « Je suis certaine que je ne l'aurais pas dit. » Je note que lorsqu'il a été interrogé, l'appelant a clairement dit que M^{me} Brewster [TRADUCTION] « n'avait mentionné aucun nom ».

[36] Je conclus que le témoignage de l'appelant, lorsqu'il déclare qu'il fallait faire [TRADUCTION] « une offre excessivement élevée » afin de [TRADUCTION] « se débarrasser des gens qui insistaient auprès de Jane (Brewster) pour que nous vendions », est tout à fait dénué de crédibilité. En premier lieu, depuis la date du transfert, personne n'avait manifesté le moindre intérêt à l'égard de la propriété. En outre, on aurait pu mettre un terme à la conversation qui a eu lieu lors de l'appel téléphonique initial de M^{me} Brewster, à la fin du mois de septembre, en informant simplement celle-ci qu'elle avait mal compris ou qu'on l'avait mal renseignée au sujet de la question du zonage. Le témoignage qui a été produit pour le compte de l'appelant ne renferme aucun fondement rationnel justifiant sa « conviction » qu'il fallait « se débarrasser » de M^{me} Brewster en fixant un prix qu'aucun acheteur ne serait prêt à payer. L'assertion de l'appelant selon laquelle c'était la raison pour laquelle ce prix avait été fixé est également contredite par le fait que l'appelant savait parfaitement que le propriétaire du terrain voisin était un homme d'affaires fort riche, qu'il s'inquiéterait peut-être de ce qui pourrait être construit à côté de son domaine, comme M^{me} Bacon l'a dit, et que l'acquisition de la propriété l'intéressait vivement²⁵. De fait, M^{me} Bacon a témoigné qu'ils savaient qu'à un moment donné, il faudrait traiter avec lui, et lorsqu'on lui a demandé pourquoi, elle a répondu ce qui suit :

[TRADUCTION]

J'estimais qu'étant donné qu'il voulait acheter la propriété, la mise en valeur de la propriété ne lui plaisait probablement pas, parce qu'il vivait dans un magnifique sanctuaire qu'il avait — de l'autre côté de chez nous, il avait un parc, il possédait cette terre qui avait été une terre agricole, il a une énorme — il est situé à l'écart de la route. Il s'agit d'un domaine magnifique, d'une propriété énorme. Et je crois qu'il s'est rendu compte qu'il avait manqué une occasion de posséder cette parcelle de terre et qu'il se pourrait qu'on y construise des choses qui porteraient atteinte à sa vie privée et qui le gêneraient.

L'appelant a toujours maintenu avec véhémence que le prix avait été fixé afin de décourager les acheteurs éventuels, mais il est beaucoup plus probable qu'il voulait vendre parce qu'il était au courant des préoccupations que M. Lawton avait au sujet

²⁵ Dans ce contexte, je note que, lorsqu'elle a été interrogée par l'avocat de l'appelant, M^{me} Brewster a convenu que la propriété avait été mise en vente à [TRADUCTION] « un prix réellement élevé ». Toutefois, elle a également dit ce qui suit : [TRADUCTION] « Et je me suis dit, eh bien, je vais communiquer avec les gens qui m'ont appelée, mais je ne crois pas que je — on ne peut le faire à moins que quelqu'un ne désire réellement la propriété. »

de la propriété et du fait que celui-ci était en mesure de payer le prix, plutôt que de vouloir empêcher la vente.

[37] L'avocat de l'appelant a fait valoir que l'offre que l'appelant avait reçue était une offre spontanée et il a mentionné la remarque suivante que le juge Noël avait faite dans la décision *Racine c. La Reine* :

[...] le seul fait qu'une personne achetant une propriété dans le but de l'utiliser à titre de capital pourrait être induite à la revendre si un prix suffisamment élevé lui était offert n'est pas suffisant pour changer une acquisition de capital en une initiative d'une nature ou caractère commercial. Ce n'est pas en effet ce que l'on doit entendre par une « intention secondaire » si l'on veut utiliser cette phraséologie.

Toutefois, en l'espèce, la preuve montre clairement que l'appelant n'a pas reçu d'offre écrite ou verbale et on ne peut pas dire qu'il a été amené à vendre la propriété par « une offre trop bonne pour être refusée ». De fait, le premier appel effectué par M^{me} Brewster ne se rapportait pas à une offre, écrite ou verbale, et M^{me} Brewster a clairement témoigné que si l'appelant lui avait simplement répondu « non merci, cela ne m'intéresse pas », l'affaire aurait été close.

[38] Le témoignage de l'appelant aide dans une certaine mesure à déterminer les intentions de celui-ci, mais c'est sa conduite et les mesures qu'il a prises pour y donner suite qui indiquent bien mieux quelles étaient réellement ses intentions. Ainsi, l'appelant a affirmé avoir acquis la propriété notamment en vue d'y construire des chalets pour son usage personnel et pour s'assurer un revenu de location après sa retraite. Toutefois, lors de l'achat, l'appelant n'avait pris aucune disposition et n'avait aucun plan pour ce qui est du financement important dont il avait besoin afin de mettre son projet à exécution. En outre, il ne s'était pas renseigné pour savoir si le terrain se prêtait à cette fin, notamment sur des questions comme l'eau, les canalisations d'égout et les chemins d'accès. Je suis également convaincu que la hâte de l'appelant, lorsqu'il a fait son offre d'achat, montrait qu'il était au courant de l'intérêt énorme manifesté pour la propriété. À mon avis, la preuve mise à la disposition de la Cour établit selon la prépondérance des probabilités que, pendant la période pertinente, l'appelant envisageait la possibilité de revendre la propriété et que c'était un motif déterminant lors de l'acquisition. Par conséquent, la cotisation établie par le ministre selon laquelle le bénéfice réalisé par l'appelant était un revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien est confirmée.

Pénalités – Faute lourde

[39] L'appelant s'est vu imposer des pénalités conformément aux dispositions du paragraphe 163(2) de la Loi pour le motif que, sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde, il avait fait un faux énoncé ou une omission dans sa déclaration de revenus pour l'année visée par l'appel ou y avait participé. Le paragraphe 163(3) de la Loi impose au ministre la charge d'établir les faits justifiant l'imposition des pénalités.

[40] À un moment donné, après que la propriété eut été vendue, M^{me} Bacon a informé l'appelant qu'elle avait subi une perte en capital d'environ 44 000 \$ lors de la vente de son ancienne résidence principale, en 1992. Par suite de ce renseignement, l'appelant a décidé de ne pas déclarer la disposition dans sa déclaration, mais d'indiquer le gain tiré de la vente dans la déclaration de M^{me} Bacon. La raison avancée par l'appelant pour ce faire était la suivante :

[TRADUCTION]

Elle avait ce que nous croyions être une perte en capital. Elle avait une propriété qu'elle avait vendue quelques années plus tôt et à l'égard de laquelle elle avait perdu de l'argent; Sheila et moi-même figurons tous deux dans l'acte de cession et nous nous disions que l'impôt devait être payé, de sorte que la façon dont il devait l'être importait peu, il fallait simplement le payer, ce qui voulait dire que, si nous pouvions tirer parti de la perte qu'elle avait subie, de la perte en capital qu'elle avait subie, pourquoi n'indiquerions-nous pas tout le montant en cause dans sa déclaration. C'est donc ainsi que j'ai rempli le formulaire, j'ai rempli sa déclaration de revenus, tout le bénéfice que nous avons réalisé a été indiqué dans son formulaire et l'impôt a été payé.

Q. Vous l'avez déclaré en tant que gain en capital plutôt qu'en tant que gain au titre du revenu, n'est-ce pas?

R. Oui.

[41] Je note également qu'au mois de novembre 2001, après que la cotisation eut été établie, l'appelant a envoyé à Revenu Canada²⁶ une lettre dans laquelle il déclarait qu'il s'agissait d'une erreur commise en toute bonne foi et que :

²⁶ Pièce R-9.

[TRADUCTION]

Sheila avait ce qui était selon nous une perte en capital et nous croyions donc qu'il serait plus simple de la laisser simplement déclarer le montant, étant donné que la propriété appartient à nous deux, et que la question de savoir qui devait payer l'impôt, dans la mesure où l'impôt était payé, avait peu d'importance. Le comptable disait que je devais payer l'impôt et c'était donc la façon la plus simple d'utiliser son crédit tout en payant l'impôt.

[Non souligné dans l'original.]

[42] Lors du contre-interrogatoire, l'appelant a reconnu que, lorsqu'il avait produit sa déclaration de revenus pour l'an 2000, la déclaration n'indiquait aucunement qu'il y avait eu disposition d'un bien. L'avocat a ensuite fait valoir que l'appelant n'avait pas suivi les conseils de son comptable et l'appelant a répondu ce qui suit :

[TRADUCTION]

Eh bien, c'est probablement la façon dont vous verriez les choses, mais ce n'est pas ainsi que je les vois. À mon sens, je dois — l'impôt doit être payé. Je dois m'assurer qu'il est payé, et c'est ce que j'ai fait. Je me suis assuré qu'il était payé. Cela n'était pas indiqué dans ma déclaration, mais il a été payé.

Q. Et vous l'avez indiqué dans la déclaration de Sheila plutôt que dans la vôtre ou dans les deux déclarations parce qu'un montant moindre serait versé au fisc si cela figurait dans la déclaration de Sheila étant donné qu'il y aurait compensation — vous utiliseriez la perte subie en 1992 pour compenser le gain réalisé en l'an 2000?

R. Oui, c'est bien cela.

[43] Position de l'intimée : L'avocat a soutenu que l'appelant avait incontestablement fait un faux énoncé lorsqu'il avait disposé de la propriété et qu'il avait omis d'indiquer la chose dans sa déclaration de revenus. Selon l'avocat, même si l'appelant a admis qu'il était [TRADUCTION] « tout à fait clair » dans son esprit qu'il allait devoir payer l'impôt par suite de l'opération, il n'a pas déclaré la disposition et il n'a pas payé d'impôt. En outre, le contribuable a demandé des conseils fiscaux professionnels qu'il a décidé de ne pas suivre et de contourner. Il a expressément été fait mention de la directive du comptable : [TRADUCTION] « vous devez décider de la façon dont vous allez déclarer cette disposition dans votre déclaration pour l'an 2000 », mais il n'a été fait aucun cas de ce conseil et on

a délibérément mentionné la disposition dans la déclaration de M^{me} Bacon parce que cela produisait un résultat fiscal plus favorable.

[44] L'avocat a en outre fait valoir que l'appelant avait également omis de tenir compte du conseil du comptable et qu'il avait fait en sorte que la disposition soit déclarée au titre du capital plutôt qu'au titre du revenu comme elle aurait dû l'être. L'appelant savait que ce conseil reposait sur la prémisse selon laquelle la propriété était composée d'une pépinière d'arbres de Noël viable, mais il savait aussi dès le début qu'il n'en était pas ainsi et il a omis de transmettre ce renseignement à son comptable. Par conséquent, selon l'avocat, puisque cette prémisse n'entraîne plus en ligne de compte, la seule interprétation raisonnable de l'opération, compte tenu du fait qu'il s'agissait d'une friche et de la brève durée de la détention, était qu'elle devait être déclarée au titre du revenu.

[45] L'avocat a également fait valoir que l'appelant, s'il n'avait pas agi sciemment, avait clairement fait preuve d'un degré important de négligence équivalant à une action délibérée ainsi que d'indifférence au respect de la loi, ce qui a déjà été jugé comme étant une faute lourde (*Venne c. La Reine*, n° T-815-82, 9 avril 1984, 84 D.T.C. 6247, page 6256, C.F. 1^{re} inst.).

[46] Position de l'appelant : L'avocat a soutenu qu'il existait une explication crédible rationnelle à l'égard de l'erreur que l'appelant avait commise en indiquant le gain dans la déclaration de M^{me} Bacon et que, même si l'appelant avait reconnu que cela était erroné et [TRADUCTION] « qu'il avait peut-être été négligent en agissant ainsi », cette erreur ne constituait pas une faute lourde. En outre, l'élément de la pénalité se rapportant à ce qui en fin de compte était une perte en capital inexistante n'était pas imputable à l'appelant. Madame Bacon croyait en toute bonne foi qu'elle avait subi une grosse perte en capital et l'appelant croyait M^{me} Bacon. Selon l'avocat, c'était peut-être [TRADUCTION] « une erreur de jugement, et peut-être même une négligence, mais ce n'était certes pas une faute lourde équivalant à une action délibérée ». L'appelant croyait que M^{me} Bacon avait raison; or, dans ce cas-ci, elle n'avait pas raison. L'avocat a qualifié la chose d'erreur compréhensible et il a soutenu que si une « pénalité était justifiée », il importait de noter que c'était M^{me} Bacon qui avait de fait déclaré la perte en capital. Par conséquent, l'appelant [TRADUCTION] « ne devrait pas être pénalisé étant donné qu'il s'était fondé sur des renseignements que Sheila lui avait donnés au sujet d'une perte en capital à laquelle elle pensait en toute bonne foi avoir droit ». Il existait donc :

[TRADUCTION]

[...] une explication crédible rationnelle à l'égard de l'erreur commise en indiquant le plein montant dans la déclaration de Sheila. À coup sûr, l'appelant sait maintenant qu'il a eu tort et qu'il a peut-être été négligent en agissant ainsi. Il n'a jamais eu de problèmes fiscaux par le passé et c'était la première fois qu'il concluait ce genre d'opération. Sa décision de demander des conseils professionnels au sujet de la façon dont le montant en cause devrait être déclaré (conseils qui ne portaient pas sur la question de savoir dans quelle déclaration le montant devait être indiqué) montre également qu'il prenait l'affaire au sérieux.

[47] L'avocat a en outre soutenu qu'en disant [TRADUCTION] « [...] vous devez [...] », le comptable n'indiquait pas clairement que l'appelant devait personnellement déclarer le gain en capital, et que ce commentaire a amené l'appelant à croire qu'il pouvait déclarer sa part du gain dans la déclaration de M^{me} Bacon puisque cette dernière était son épouse. Selon l'avocat, cela [TRADUCTION] « était réellement une erreur innocente » et la chose a été confirmée :

[TRADUCTION]

[...] par le fait que Fred et Sheila gagnaient tous deux à peu près le même revenu puisqu'ils étaient tous deux directeurs adjoints d'une école publique, de sorte qu'en réalité, il n'y avait pas d'avantage fiscal marqué si la part de Fred était indiquée dans la déclaration de Sheila plutôt que dans la déclaration où elle aurait dû l'être — à savoir dans la déclaration de Fred. La perte en capital que Sheila croyait à tort avoir subie aurait fondamentalement absorbé uniquement la part de 50 p. 100 du gain revenant à celle-ci, gain qu'ils croyaient devoir de toute façon déclarer, en laissant de l'impôt à payer sur la part de 50 p. 100 revenant à Fred, et ce, peu importe dans quelle déclaration le montant en question était indiqué, que ce soit dans la déclaration de Fred ou dans celle de Sheila.

L'avocat a également dit :

[TRADUCTION]

Fred, en tant que contribuable rationnel, ne saurait être blâmé pour avoir voulu réduire légitimement au minimum son obligation fiscale. Il croyait comprendre que le comptable lui avait dit qu'il pouvait déclarer le gain au titre du revenu ou au titre du capital. À supposer que la Cour conclue que le gain n'est pas imputable au capital, aucune faute lourde n'a été commise dans le choix rationnel que l'appelant a par conséquent fait.

Conclusion

[48] Pendant la période pertinente, l'appelant, qui enseignait les mathématiques, était directeur adjoint à l'école secondaire Colonel Grey. Il était également directeur général de la Prince Edward Island Golf Association (Association de golf de l'Île-du-Prince-Édouard). En ces qualités, en plus de ses autres responsabilités, il s'occupait de la tenue de livres des deux organismes et il avait dans chaque cas recours aux services du cabinet de M. Soloman à cette fin. L'appelant avait l'habitude de remplir et de produire ses propres déclarations de revenus, ainsi que celles de sa femme et de ses enfants, mais pour l'année d'imposition en question, il ne doutait aucunement qu'à cause de l'opération immobilière qui avait été conclue, il allait y avoir des conséquences fiscales. Il a donc consulté M. Soloman au sujet des incidences découlant des opérations en question, il a fourni à celui-ci les renseignements nécessaires et il a obtenu l'avis demandé.

[49] Dans son témoignage, l'appelant a maintenu que les mesures qu'il avait prises pour régler les questions fiscales étaient conformes aux conseils donnés par le comptable et, plus précisément, que l'on ne s'était pas arrêté à la question de savoir quelle déclaration devait être utilisée aux fins de la déclaration du bénéfice. À mon avis, la preuve n'étaye pas cette assertion. Ainsi, en ce qui concerne la vente, l'avocat de l'intimée et l'appelant ont échangé les propos suivants :

[TRADUCTION]

Q. Qu'avez-vous dit à M. Soloman au sujet de l'opération?

R. Je ne sais pas exactement comment cela avait été dit. Je lui ai dit tout au sujet du terrain et des sommes en cause et c'est tout. Je ne me rappelle pas ce qui a été dit. Il s'agissait d'une conversation téléphonique et je m'étais rendu là avec les formulaires des autres et nous avons alors également parlé, mais je ne me rappelle rien de tout cela. Je ne me rappelle sincèrement rien. Je sais uniquement que je voulais que M. Soloman me dise ce qui serait le mieux pour mes intérêts pour les impôts. Par conséquent —

Q. Pardon, pourriez-vous répéter? Vous dire quoi exactement?

R. Ce qui serait le mieux pour mes intérêts en ce qui concerne les impôts : « Comment vais-je déclarer ce montant, ou, je sais que je dois payer des impôts sur ce montant; que puis-je faire? Je n'y connais rien. Veuillez me le dire. »

L'avocat a demandé à l'appelant de s'arrêter au commentaire suivant de M. Soloman : [TRADUCTION] « Vous devez décider la façon dont vous allez

déclarer cette disposition dans votre déclaration pour l'an 2000 »; il a avancé la thèse suivante :

[TRADUCTION]

Q. Cette phrase — pas la première phrase mais la seconde, celle que vous venez de lire, cette phrase est très facile à comprendre, n'est-ce pas? On vous dit que vous devez prendre une décision, une décision au sujet de la façon dont vous devez déclarer la disposition dans votre déclaration pour l'an 2000.

R. Ouais.

Q. Ce n'est pas ce que vous avez fait, n'est-ce pas?

R. Non, je ne l'ai pas fait.

Q. Pourquoi ne l'avez-vous pas fait?

R. Parce que, selon mon interprétation, l'argent qui avait été gagné, c'est nous qui l'avions gagné en tant que groupe et c'est nous qui payions.

Selon mon interprétation — je vais vous dire franchement ce que je pensais. Je me disais, très bien, cet impôt doit être payé; il dit « vous » simplement parce que c'est moi qui ai communiqué avec lui. Par conséquent, l'impôt doit être payé. Selon ce que je croyais comprendre, j'allais payer cet impôt, le gouvernement obtiendra son argent, voici une façon de le faire et c'est ce qui est préférable pour Sheila et pour moi, et Dave avait son propre impôt, de sorte que cela n'avait rien à voir. Et c'est ce que nous avons fait.

Et l'appelant a ajouté ce qui suit :

[TRADUCTION]

Eh bien, cela me confère ainsi qu'à Sheila le meilleur avantage. Par conséquent, si nous indiquons le montant dans la déclaration de Sheila, parce que nous croyions qu'elle avait une perte en capital, c'est ainsi que nous avons déclaré le gain, à cause de sa perte en capital.

L'appelant a ajouté qu'il croyait comprendre, compte tenu des commentaires du comptable :

[TRADUCTION]

[...] qu'il n'y a réellement rien à faire, qu'il faut payer l'impôt, d'accord. Nous allons donc payer. Je remplis les formulaires et elle a une perte en capital; or, nous sommes associés dans cette affaire, pourquoi ne pas indiquer le montant dans sa déclaration?

[50] À mon avis, l'argument qui a été avancé pour le compte de l'appelant, à savoir qu'il avait mal compris le comptable, n'est pas fondé. Dans sa lettre du 3 octobre 2000, M. Soloman a donné à l'appelant les instructions et conseils suivants :

[TRADUCTION]

Il existe des arguments convaincants tant en faveur qu'à l'encontre du traitement du gain provenant de cette vente au titre du capital. Vous devez décider de la façon dont vous allez déclarer la disposition dans votre déclaration pour l'an 2000.

Il a ensuite parlé des facteurs suivants : l'intention et la conduite du contribuable, le nombre d'opérations et leur fréquence, le rapport existant entre l'opération et l'entreprise du contribuable, la nature de l'opération, la nature de l'élément d'actif aliéné, la méthode de disposition, et la constitution en société. Puis il y a eu la lettre du 11 octobre 2000 au sujet des incidences de la TPS sur la vente du bien-fonds ainsi que celle du 30 octobre 2000, dans laquelle le comptable a dit ce qui suit :

[TRADUCTION]

À la suite des discussions que nous avons récemment eues au téléphone, vous trouverez ci-jointes :

- 1) une copie d'une lettre qui vous est adressée au sujet des questions d'impôt sur le revenu que la vente peut susciter;
- 2) une copie de la lettre que nous vous avons envoyée au sujet des incidences possibles de la vente envisagée sur la TPS;
- 3) votre copie du formulaire de remboursement de la TPS applicable à l'achat de la propriété au mois d'août 2000 (l'original a été produit).

Nous vous conseillons fortement d'examiner les deux lettres ci-jointes pour vous mettre au courant des problèmes d'impôt sur le revenu et de TPS suscités par cette opération. Vous voudrez peut-être songer à faire remplir par un expert votre

déclaration de revenus personnelle pour l'an 2000 si vous ne le faites pas normalement.

[Non souligné dans l'original.]

[51] Il est juste de dire que le conseil donné par le comptable établit que les discussions avaient une portée générale, qu'elles étaient détaillées, et que trois questions importantes avaient été examinées lors de ces discussions, à savoir le remboursement de la TPS, la constitution d'une société aux fins du transfert de la propriété à cette dernière, ainsi que la vente de la propriété et le gain en capital ou les incidences sur le plan du revenu d'entreprise auxquels elle donnerait lieu. La preuve établit également que l'appelant comprenait le conseil donné par le comptable, qu'il n'éprouvait aucune difficulté à demander personnellement le remboursement de la TPS et que, comme il en a déjà été fait mention, il a retenu la recommandation de renoncer à la constitution en société à cause des problèmes fiscaux inhérents à cette idée²⁷. Malgré tout et même s'il savait que l'opération immobilière comporterait des conséquences personnelles sur le plan de l'impôt sur le revenu, l'appelant n'a fait aucun cas des conseils que son comptable lui avait donnés en des termes fermes.

[52] Les dispositions du paragraphe 163(2) de la Loi autorisent le ministre à imposer une pénalité au contribuable qui a « sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde » fait un faux énoncé ou une omission dans une déclaration de revenus. Cette disposition exige non seulement que le ministre démontre que le contribuable a fait une omission ou un faux énoncé, mais aussi que le contribuable a agi d'une façon délibérée et consciente. La faute lourde comporte un degré élevé de négligence et d'indifférence au respect de la loi, et suppose une négligence plus grande que la simple omission de faire preuve d'une diligence raisonnable²⁸.

[53] L'appelant est un homme instruit et intelligent. Il a reconnu les incidences fiscales de l'opération en question et il a demandé conseil à un expert. À mon avis, il importe de noter qu'il a décidé d'accepter ces conseils lorsqu'ils lui convenaient, c'est-à-dire en ce qui concerne le remboursement de la TPS ainsi que le rejet de l'idée de la société de personnes ou de la constitution d'une société, et de n'en faire aucun cas lorsque la « perte en capital » subie par M^{me} Bacon est entrée en ligne de

²⁷ Voir les paragraphes 14 et 15 des présents motifs.

²⁸ Voir *Honig c. La Reine*, C.F. 1^{re} inst., n° T-936-87, 31 octobre 1991, 91 D.T.C. 5612, et *Venne c. La Reine*, C.F. 1^{re} inst., n° T-815-82, 9 avril 1984, 84 D.T.C. 6247.

compte. Compte tenu de la preuve dans son ensemble, aucun fondement rationnel ne permettait à une personne raisonnable de conclure qu'il convenait d'indiquer le gain dans la déclaration de revenus de sa femme. La décision de l'appelant de déclarer le gain de cette façon indique un degré élevé de négligence et une indifférence totale à l'égard des prescriptions de la loi. Je tiens à répéter que l'appelant était indéniablement au courant des diverses incidences fiscales de cette opération, que les conseils qu'il a reçus du comptable montraient clairement la complexité des questions et que l'appelant devait tenir compte de tous les aspects de l'opération et consulter le comptable en cas de doute. En rejetant ce conseil, l'appelant ne s'est pas simplement montré insouciant ou négligent, mais eu égard aux circonstances de l'affaire, il a fait preuve d'une indifférence complète et a ainsi délibérément fermé les yeux lorsqu'il s'est agi de savoir si la loi était observée. Il est juste de dire qu'un homme raisonnable, compte tenu des renseignements dont disposait l'appelant en l'espèce, se serait rendu compte que quelque chose n'allait pas et aurait étudié la question plus à fond avec son comptable. Il reste que l'appelant a décidé de ne pas le faire; dans ces conditions, la seule conclusion possible est que l'appelant a commis une faute lourde et que la pénalité a été imposée à juste titre.

[54] L'appel est rejeté avec dépens.

Signé à Ottawa, Canada, ce 15^e jour de mars 2006.

« A. A. Sarchuk »

Le juge Sarchuk

Traduction certifiée conforme
ce 10^e jour de septembre 2007.

Yves Bellefeuille, réviseur

RÉFÉRENCE : 2006CC1153

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2004-665(IT)G

INTITULÉ : Frederick W. Coady
c.
Sa Majesté la Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)

DATE DE L'AUDIENCE : Les 26 et 27 avril 2005

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable A.A. Sarchuk

DATE DU JUGEMENT : Le 15 mars 2006

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelant : M^e Bruce S. Russell, c.r.

Avocat de l'intimée : M^e Donald G. Gibson

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : Bruce S. Russell, c.r.

Cabinet : McInnes Cooper

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