

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

ENTRE :

CINDY STEWART,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée;

Docket: 2010-3525(IT)G

ET ENTRE :

ALAN STEWART,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus sur preuve commune les 25 et 26 avril 2018
à Calgary (Alberta)

Devant : L'honorable juge Steven K. D'Arcy

Comparutions :

Avocat pour les appelants : M^e Douglas E. Roberts

Avocat pour l'intimée : M^e Ron D.F. Wilhelm

JUGEMENT

Conformément aux motifs du jugement ci-joints :

1. Les appels portant sur les nouvelles cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2000 de chacun des appelants sont accueillis, et les nouvelles cotisations sont renvoyées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation au motif qu'aucun montant ne doit être inclus dans le revenu d'aucun des appelants relativement aux placements effectués par leur REER respectif dans l'hypothèque Zowtra;
2. La pénalité pour faute lourde imposée à chacun des appelants est annulée;
3. Les dépens sont adjugés à l'intimée.

Signé à Ottawa (Canada), ce 22^e jour de janvier 2019.

« S. D'Arcy »

Juge D'Arcy

Traduction certifiée conforme

ce 11^e jour de février 2020.

François Brunet, réviseur

Référence : 2019 CCI 22
Date : 20190122
Dossier : 2010-3524(IT)G

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

ENTRE :

CINDY STEWART,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée;

Dossier : 2010-3525(IT)G

ET ENTRE :

ALAN STEWART,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge D'Arcy

[1] En 2000, le régime enregistré d'épargne-retraite (REER) autogéré de l'appelante Cindy Stewart a prétendument acquis un intérêt dans une hypothèque (l'« hypothèque Zowtra ») moyennant une contrepartie de 42 500 \$. En même temps, le régime enregistré d'épargne-retraite autogéré de l'appelant Alan Stewart aurait acquis un intérêt de 37 000 \$ dans l'hypothèque Zowtra. Le ministre a par la suite établi une nouvelle cotisation pour Mme Stewart et M. Stewart afin d'inclure

respectivement 42 500 \$ et 37 000 \$ dans leur revenu imposable pour l'année d'imposition 2000. Le ministre a également imposé une pénalité pour faute lourde en vertu du paragraphe 163(2) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* à chacun des appelants.

[2] Les appelants ont interjeté appel de ces nouvelles cotisations devant la Cour. La Cour a entendu les deux appels ensemble sur preuve commune.

[3] Pendant l'audience, j'ai entendu deux témoins : les deux appelants. Chacun des appelants était un témoin crédible. Je reconnais qu'ils ont eu de la difficulté à se souvenir de certains détails d'événements qui se sont produits il y a 18 ans.

[4] L'intimée a déposé un document intitulé « Faits admis » (les « faits admis »), qui relate les faits admis par les appelants en réponse à la demande d'admission de l'intimée. Le document des faits admis est joint à l'annexe A des motifs du présent jugement.

I. Résumé des faits

[5] Les appelants sont époux et ont chacun un diplôme d'études secondaires. Au cours de la période pertinente, M. Stewart a travaillé comme soudeur dans le nord de la Colombie-Britannique. De plus, M. Stewart et Mme Stewart étaient propriétaires et exploitants d'entreprises de restauration à Prophet River et à Dawson Creek, en Colombie-Britannique.

[6] Ils ont acquis l'entreprise Prophet River du père de M. Stewart. M. Stewart a qualifié l'entreprise de Prophet River de station-service avec restaurant et un camp de 100 hommes.

[7] Il ressort clairement de leur témoignage que M. et Mme Stewart ne sont pas des investisseurs avertis. Ma conclusion est étayée par le paragraphe 9 des faits admis, selon lequel leur historique de placements jusqu'à la production de leurs déclarations de revenus pour l'année d'imposition 2000 se résumait aux restaurants qu'ils possédaient et exploitaient, aux placements effectués dans des fonds communs de placement par l'entremise de leur REER respectif et aux placements dans l'hypothèque Zowtra.

[8] Au début de 2000, les appelants ont appris, par des connaissances, qu'une conférence aurait lieu à Fort Nelson (le « séminaire de Fort Nelson ») au cours de

laquelle certaines personnes produiraient des renseignements sur une possibilité d'investissement. Les appelants, ainsi qu'un certain nombre de résidents de la région, ont assisté au séminaire de Fort Nelson.

[9] Les appelants ont alors compris que la possibilité d'investissement consistait en un placement fait par un REER autogéré dans ce qui était qualifié d'« hypothèque de tiers ». Pendant la conférence, les organisateurs du séminaire ont remis aux appelants le document qui est joint à l'onglet 1 de la pièce R-1.

[10] À la page 1 du document, le programme de prêts hypothécaires de tiers est défini ainsi :

[TRADUCTION]

Dans le cadre de ce programme, nous faisons appel à une société de promotion immobilière qui possède une grosse hypothèque prise sur un terrain qu'elle est en train de développer. La société de crédit qui détient l'hypothèque liquide et transfère des parties indivises de l'hypothèque aux investisseurs intéressés. Comme il s'agit d'un placement admissible aux fins des REER et des FERR, l'investisseur peut investir ces fonds dans ces placements.

[11] La page 4 du document contient une description de l'investissement réel, à savoir l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc de maisons mobiles sur une propriété située près d'Edmonton, en Alberta (le « projet de développement »). Le document note que Zowtra Investments Inc. (« Zowtra ») a acquis des terres convenables pour le projet de développement et a préparé un budget d'aménagement de 4,8 millions de dollars. Les 4,8 millions de dollars seraient réunis en une série de trois prêts hypothécaires, qui seraient enregistrés sur la propriété consécutivement après chaque souscription hypothécaire.

[12] Le document indique également qu'une société de financement d'Edmonton qui se spécialise dans la commercialisation de prêts hypothécaires, U-Have Credit (Canada) Corporation (la « société U-Have »), sera utilisée pour effectuer le financement. On peut y lire que la société U-Have acquerra d'abord le titre hypothécaire, puis commercialisera les intérêts indivis dans les hypothèques immobilières par tranches de 1 000 \$.

[13] Chaque appelant croyait que son REER investirait dans une hypothèque qui lui rapporterait 12 % d'intérêt.

[14] Les appelants estimaient qu'il s'agissait d'un bon investissement en raison de l'importante exploitation pétrolière et gazière dans la région. D'après son

expérience de travail dans la région, M. Stewart pensait qu'un grand nombre de travailleurs de la construction auraient besoin d'un lieu où rester pendant qu'ils travaillent à des projets de construction pétrolière et gazière dans cette région. Mme Stewart a déclaré qu'ils connaissaient la région de fond en comble; ils vivaient dans les champs de pétrole et étaient constamment en contact avec les travailleurs de la construction qui restaient sur leur petit terrain de camping.

[15] M. Stewart a également fait remarquer qu'à ce moment-là, ses placements de son REER n'offraient pas un bon rendement. Il pensait qu'il valait mieux gagner 12 % d'intérêt par année plutôt que s'en tenir au rendement négatif de son REER. Mme Stewart a déclaré que le rendement de 12 % était supérieur au rendement qu'elle réalisait sur ses placements de l'époque, mais que ce rendement n'avait rien d'exorbitant et qu'il était fondé sur un actif tangible, soit le futur parc de roulottes de type « villégiature ».

[16] Les appelants ont déclaré qu'avant d'effectuer des placements dans l'hypothèque Zowtra, ils avaient discuté de l'investissement avec un avocat d'Edmonton, M^e David Knight, et un représentant de la Canadian Western Trust Company (la « société Canadian Western »). M. Stewart a fait remarquer que M^e Knight les avait informés qu'il s'agissait d'un bon investissement admissible pour leur REER. M. Stewart a déclaré qu'il n'aurait pas fait cet investissement sans l'avis de l'avocat.

[17] J'ai entendu des témoignages contradictoires sur le moment où la réunion a eu lieu. Toutefois, je retiens le témoignage des appelants selon lequel la rencontre a eu lieu après le séminaire de Fort Nelson et avant que chacun d'eux n'investisse dans l'hypothèque Zowtra par l'entremise de leur REER.

[18] La création de l'hypothèque Zowtra et les placements des appelants dans l'hypothèque Zowtra se sont déroulés ainsi :

- Le 16 décembre 1999, Zowtra a acquis 9,96 acres de terrain (le « terrain de Zowtra) dans le comté de Lamont, en Alberta, pour 5 000 \$¹.
- Le 5 janvier 2000, un prêt hypothécaire présumé de 1,8 million de dollars pris le 15 décembre 1999 en faveur de la société U-Have a été enregistré au Bureau d'enregistrement des titres de biens-fonds des Services gouvernementaux de l'Alberta (le « Bureau des titres de biens-fonds »)

¹ Faits admis, au paragraphe 31.

contre la terre de Zowtra². L'hypothèque appelait le paiement d'un intérêt au taux annuel de 12%.

- Le 14 juin 2000, chacun des appelants a demandé à ouvrir un compte REER autogéré (le « REER autogéré ») auprès de la société Canadian Western³.
- Le 15 juin 2000, les appelants ont demandé à leur fiduciaire de REER de l'époque, CI Mutual Funds, de transférer leurs fonds de REER à la société Canadian Western⁴.
- Le 6 octobre 2000, les appelants ont signé des documents incomplets concernant leurs opérations de REER et les ont envoyés par télécopieur à Academy Financial Planners & Consultants Inc. (la « société Academy »)⁵.
- Le 17 octobre 2000, un document de transfert d'hypothèque indiquant qu'un intérêt de 37/1 800 dans l'hypothèque Zowtra avait été transféré par la société U-Have dans le REER autogéré de M. Stewart a été déposé au Bureau des titres de biens-fonds [TRADUCTION] « en échange de 37 000 \$ »⁶.
- Le REER autogéré de M. Stewart a acquis un intérêt de 37/1 800 dans les droits octroyés par le document de l'hypothèque Zowtra grevant le terrain de Zowtra⁷.
- Le 17 octobre 2000, un document de transfert d'hypothèque indiquant qu'un intérêt de 42,5/1 800 dans l'hypothèque Zowtra a été transféré par la société U-Have dans le REER autogéré de Mme Stewart a été déposé au Bureau des titres de biens-fonds [TRADUCTION] « en échange de 42 500 \$ »⁸.

² Faits admis, aux paragraphes 33 et 34; pièce R-1, onglet 6.

³ Faits admis, au paragraphe 65; pièce R-1, onglets 10 à 13.

⁴ Faits admis, au paragraphe 66.

⁵ Faits admis, au paragraphe 67; pièce R-1, onglets 14 à 20 et onglets 22 à 25.

⁶ Faits admis, au paragraphe 72; pièce R-1, onglet 27.

⁷ Faits admis, au paragraphe 73.

⁸ Faits admis, au paragraphe 74; pièce R-1, onglet 28.

- Le REER autogéré de Mme Stewart a acquis un intérêt de 42,5/1 800 dans les droits octroyés par le document de l'hypothèque Zowtra grevant le terrain de Zowtra⁹.

[19] La pièce A-1 contient deux lettres envoyées à la société Canadian Western par David D. Knight, qui était à l'époque avocat à Edmonton, en Alberta.

[20] La première lettre, datée du 10 octobre 2000, c'est-à-dire une semaine avant que le transfert des intérêts hypothécaires aux appelants eut été enregistré auprès du Bureau des titres de biens-fonds, a pour objet [TRADUCTION] « FINANCEMENT D'HYPOTHÈQUES – Votre client : STEWART Alan, n° de régime 11818 37 000 \$ ». La lettre contient les déclarations suivantes :

[TRADUCTION]

- « J'interviens à titre d'avocat au nom d'*Alan Stewart* uniquement dans la présente affaire [...]. »
- « Mon avis juridique, fondé sur la déclaration ci-jointe de l'emprunteur *susmentionné*, est qu'il traite avec l'emprunteur "sans lien de dépendance" au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. »
- « Il est aussi de mon avis qu'il s'agit d'un placement admissible pour un REER autogéré¹⁰. »

[21] La deuxième lettre, datée du 22 novembre 2000, porte également sur l'investissement de 37 000 \$ de M. Stewart dans l'hypothèque Zowtra. La lettre indique que M^e Knight a joint un certain nombre de documents relatifs à cet investissement, y compris ses directives de verser des fonds relativement à l'investissement et un document de transfert de prêt hypothécaire. Il est également d'avis que l'hypothèque est valide et exécutoire et qu'elle est dûment garantie par le terrain.

[22] Les appelants n'étaient pas les seuls à investir dans l'hypothèque Zowtra. Il ressort des faits admis qu'au total, 35 personnes ont acheté des intérêts dans l'hypothèque Zowtra au moyen de leur REER autogéré moyennant une contrepartie de 1 799 800 \$. De plus, 34 personnes ont acheté des intérêts dans une deuxième hypothèque sur la terre Zowtra par l'entremise de leur REER autogéré

⁹ Faits admis, au paragraphe 75.

¹⁰ Pièce A-1, onglet 15.

pour une contrepartie de 2 400 100 \$, et 50 particuliers ont acheté des intérêts dans une troisième hypothèque sur la terre Zowtra par l'entremise de leur REER autogéré pour une contrepartie de 2 795 000 \$¹¹.

[23] En somme, 119 personnes ont payé, par l'entremise de leur REER autogéré, la contrepartie totale de 6 994 900 \$ (les « fonds de REER ») pour des intérêts dans les trois hypothèques sur le terrain de Zowtra.

[24] Je conclus que M^e Knight est intervenu à titre d'avocat des appelants lorsqu'ils ont acheté leur intérêt dans l'hypothèque Zowtra.

[25] Lors de l'établissement de la cotisation des appelants, le ministre a supposé que Zowtra avait reçu les sommes versées par les appelants en contrepartie des intérêts dans l'hypothèque Zowtra. Le ministre a aussi supposé que Zowtra avait reçu tous les fonds de REER versés par les 119 personnes qui ont acheté des intérêts dans les trois hypothèques qui grèvent le terrain de Zowtra.

[26] En établissant la cotisation des appelants, le ministre a en outre supposé que Zowtra, après avoir reçu les fonds du REER des 119 personnes, avait distribué les fonds ainsi :

- elle a transféré 86,6 % des fonds de REER à des institutions financières situées à l'extérieur du Canada;
- elle a versé 11,5 % des fonds à différentes sociétés à titre de commissions pour promouvoir l'investissement dans les hypothèques de Zowtra et à d'autres personnes par le versement de la portion en espèces de leur investissement dans une société cinématographique;
- elle a versé 1,5 % à M. Orest Rusnak ou à Mme Sherry Corthell, ou aux deux;
- elle a utilisé les fonds restants pour payer les dépenses qu'elle a engagées pour ses services.

[27] Les appelants n'ont produit aucun élément de preuve pour réfuter les hypothèses du ministre. En fait, les appelants ont déclaré qu'ils n'avaient aucune idée de ce que Zowtra avait fait avec les fonds, si ce n'est qu'ils n'ont pas utilisé les fonds pour l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc de maisons

¹¹ Faits admis, aux paragraphes 37 à 48.

mobiles sur le terrain de Zowtra. Ils ont tous deux déclaré que l'argent qu'ils avaient investi dans l'Hypothèque Zowtra leur avait été volé.

II. Droit pertinent et positions des parties

[28] Les dispositions pertinentes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* aux fins des présents appels sont les paragraphes 146(8), 146(9) et 146(10). En voici le texte en vigueur à l'époque pertinente :

146(8) Prestations imposables – Est inclus dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition le total des montants qu'il a reçus au cours de l'année à titre de prestations dans le cadre de régimes enregistrés d'épargne-retraite [...].

146(9) Disposition de biens par une fiducie – Lorsque, au cours d'une année d'imposition, une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite :

- a) soit dispose de biens en échange d'une contrepartie d'une valeur inférieure à la juste valeur marchande que ces biens avaient au moment de la disposition, ou sans aucune contrepartie;
- b) soit acquiert des biens en échange d'une contrepartie d'une valeur supérieure à la juste valeur marchande que ces biens avaient au moment de l'acquisition,

toute différence entre cette juste valeur marchande et la contrepartie doit être incluse dans le calcul du revenu, pour l'année d'imposition, du rentier qui bénéficie de ce régime.

146(10) Acquisition d'un placement non admissible par une fiducie – Lorsque, à un moment donné d'une année d'imposition, une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite :

- a) acquiert un placement non admissible;
- b) utilise à titre de garantie d'un prêt un bien quelconque de la fiducie ou en permet l'utilisation,

la juste valeur marchande :

- c) du placement non admissible au moment de son acquisition par la fiducie;

- d) du bien utilisé à titre de garantie, au moment où il a commencé à être ainsi utilisé,

selon le cas, doit être inclus dans le calcul du revenu, pour l'année, du contribuable qui est le rentier en vertu du régime à ce moment.

[29] Selon le paragraphe 146(8), est inclus dans le revenu d'un contribuable les montants qu'il a reçus de sa fiducie REER.

[30] L'intimée soutient, en premier lieu, que les montants que les appelants ont transférés de leur REER autogéré à Zowtra doivent être inclus dans le revenu des appelants en vertu du paragraphe 146(8). Elle affirme qu'il doit en être ainsi depuis que les appelants ont reçu les montants transférés à titre de prestation, au sens du paragraphe 146(8), lorsqu'ils ont ordonné le transfert de 37 000 \$ et de 42 500 \$ de leur REER autogéré vers Zowtra.

[31] Dans ses écritures, l'intimée soutient que les appelants ont participé à un stratagème de REER afin d'obtenir un accès libre d'impôt à leurs fonds de REER. Dans sa réponse, l'intimée affirme que les appelants ont participé au stratagème de REER afin d'obtenir un accès libre d'impôt à leurs fonds de REER au moyen d'une convention accessoire qui comprenait une source de revenu tiré de placements à partir de laquelle ils recevraient des fonds.

[32] Les appelants soutiennent qu'ils n'ont pas reçu un tel avantage et qu'ils n'ont été parties à aucune convention accessoire. Les sommes ont été transférées pour permettre aux REER autogérés d'acquérir des intérêts dans l'hypothèque Zowtra.

[33] La partie pertinente du paragraphe 146(9) aux fins des présents appels est l'alinéa 146(9)b). L'alinéa 146(9)b) joue lorsque la fiducie du REER acquiert des biens pour une contrepartie supérieure à la juste valeur marchande du bien au moment de l'acquisition. La différence entre la contrepartie payée et la juste valeur marchande est incluse dans le revenu du contribuable qui est le rentier bénéficiant du régime.

[34] L'intimée est d'avis que l'alinéa 146(9)b) joue parce que le REER autogéré de chaque appelant a acquis un intérêt dans l'hypothèque Zowtra pour un montant supérieur à la juste valeur marchande de cet intérêt. Au contraire, les appelants soutiennent que leur REER respectif a versé une contrepartie égale à la juste valeur marchande des intérêts de l'hypothèque Zowtra.

[35] Le paragraphe 146(10) joue, en partie, lorsqu'une fiducie de REER acquiert un *placement non admissible*. Dans un tel cas, la juste valeur marchande du placement non admissible au moment où il a été acquis par la fiducie est incluse dans le revenu du contribuable qui est le rentier en vertu du régime.

[36] Aux fins de présents appels, les dispositions pertinentes relatives à la définition de l'expression « placement non admissible » utilisée au paragraphe 146(10) se trouvent au paragraphe 146(1) et se lisent comme suit :

146(1) Définitions – Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

[...]

placement non admissible Dans le cas d'une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite, s'entend des biens acquis par la fiducie après 1971 et qui ne constituent pas un placement admissible pour cette fiducie.

[...]

placement admissible Dans le cas d'une fiducie régie par un régime enregistré d'épargne-retraite :

[...]

d) tout autre placement qui peut être prévu par règlement pris par le gouverneur en conseil, sur recommandation du ministre des Finances.

[...]

[37] Le règlement pertinent est le paragraphe 4900(4) du *Règlement de l'impôt sur le revenu*, reproduit ci-dessous :

Règlement de l'impôt sur le revenu, article 4900

(4)[Hypothèque] – Aux fins des sous-alinéas 146(1)g)(iv) [146(1) « placement admissible » d)] et 146.3(1)d)(iii) [146.3(1) « placement admissible » c)] de la Loi, une hypothèque sur des biens immeubles situés au Canada, ou un intérêt dans cette hypothèque, est un placement admissible pour un régime enregistré d'épargne-retraite ou un fonds enregistré de revenu de retraite, sauf si le débiteur hypothécaire est le rentier en vertu du régime ou du fonds, selon le cas, ou est une personne avec laquelle le rentier a un lien de dépendance.

[38] Vu ces dispositions, l'hypothèque Zowtra constitue un « placement admissible » s'il s'agit d'une hypothèque grevant un bien immeuble situé au

Canada, ou d'un intérêt dans cette hypothèque, à moins que le débiteur hypothécaire soit le rentier en vertu du REER ou soit une personne avec laquelle le rentier a un lien de dépendance.

[39] L'intimée soutient que le paragraphe 146(10) vise les appelants parce que les intérêts dans l'hypothèque Zowtra ne constituaient pas un placement admissible en aux termes du régime de REER. Elle soutient que les [TRADUCTION] « droits octroyés par le document de l'hypothèque Zowtra [...] déposé au Bureau des titres de biens-fonds grevant le terrain de Zowtra » ne constituaient pas une hypothèque. Au contraire, les appelants soutiennent plutôt que l'hypothèque Zowtra constituait clairement une hypothèque puisque ce mot est défini dans la *Land Titles Act* (la loi sur les titres de biens-fonds de l'Alberta).

[40] Dans ses conclusions finales, l'avocat de l'intimée a indiqué que si je devais conclure que le REER autogéré de chaque appelant avait effectivement acquis une hypothèque valide pour une juste valeur marchande égale au montant payé pour l'hypothèque, je devrai faire droit à l'appel. Je suppose qu'il faisait alors allusion à l'acquisition par le REER d'un intérêt dans une hypothèque valide.

III. Décision sur l'appel

[41] Je discuterai d'abord la question de savoir si les appelants ont été parties à une convention accessoire. Selon la réponse de l'intimée à chacun des appels, lorsqu'il a établi la cotisation de chacun des appelants, le ministre présumait ce qui suit :

[TRADUCTION]

L'acquisition par les fiducies de REER d'intérêts indivis dans l'hypothèque Zowtra n° 1 [l'hypothèque Zowtra], l'hypothèque Zowtra n° 2 et l'hypothèque Zowtra n° 3 faisait partie de la convention visant à fournir au rentier un accès direct ou indirect aux fonds de son REER ou, le cas échéant, le contrôle de ceux-ci.

L'acquisition par les fiducies de REER d'intérêts indivis dans l'hypothèque Zowtra n° 1 [l'hypothèque Zowtra], l'hypothèque Zowtra n° 2 et l'hypothèque Zowtra n° 3 moyennant des contreparties supérieures à la JVM faisait partie intégrante de la convention visant à fournir au rentier du REER un accès direct ou indirect aux fonds.

Toutes les parties au REER ont agi de concert et avaient un lien de dépendance.

[42] Par leur témoignage, les appelants ont combattu chacune de ces hypothèses.

[43] Lors de l'établissement de la cotisation des appelants, le ministre a supposé que M. Rusnak contrôlait Zowtra, la société U-Have et la société Academy. Les appelants n'ont produit aucun élément de preuve relativement à ces hypothèses. La Cour doit par conséquent les retenir. De plus, ces hypothèses sont cohérentes avec les faits reconnus et la preuve documentaire dont la Cour est saisie.

[44] M. Rusnak a été le promoteur principal de la vente des intérêts hypothécaires.

[45] Les appelants ne sont pas liés à M. Rusnak par le sang ou par adoption. Étant donné que les appelants et M. Rusnak ne sont pas des personnes liées au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, il s'agit de savoir si elles avaient un lien de dépendance entre elles.

[46] J'ai conclu à la lumière des preuves dont je dispose, en particulier du témoignage des appelants, que les appelants n'avaient bel et bien aucun lien de dépendance avec M. Rusnak ni avec les trois sociétés impliquées dans la vente des intérêts dans l'hypothèque Zowtra. Les appelants ont eux-mêmes pris la décision d'investir dans l'hypothèque Zowtra. Ils n'ont pas pris cette décision de concert avec M. Rusnak ou ses sociétés.

[47] Dans leur témoignage, les appelants ont déclaré qu'ils ont rencontré M. Rusnak pour la première fois au début de l'année 2000 au séminaire de Fort Nelson. Leur seul contact avec lui était dans le contexte de la décision d'investir ou non dans l'hypothèque Zowtra.

[48] Ils voyaient le placement dans l'hypothèque Zowtra comme un investissement à long terme qui les aiderait à financer leur retraite. Il s'agissait d'un investissement dans l'aménagement d'un terrain de camping et d'un parc de maisons mobiles d'une valeur de 5 millions de dollars dans le secteur pétrolier. Comme je l'ai observé plus haut dans les motifs du présent jugement, ils estimaient que c'était un bon investissement en raison de l'importante exploitation pétrolière et gazière dans la région.

[49] Il est également clair, d'après leur témoignage, qu'ils se sont fiés aux conseils de leur avocat, M^e Knight, qui leur a dit qu'il s'agissait d'un bon placement, soit d'un placement admissible pour leur REER.

[50] Les appelants ne savent pas ce que les représentants de Zowtra et de la société U-Have ont fait de leur argent, si ce n'est qu'ils le leur ont volé.

[51] Les appelants ont déclaré qu'ils n'avaient pas accès aux sommes qu'ils avaient investies dans l'hypothèque Zowtra.

[52] L'intimée n'a produit à la Cour aucune preuve objective ou documentaire tendant à réfuter le témoignage des appelants. Elle ne m'a fourni aucune preuve qui m'amènerait à conclure que les appelants ont participé à un stratagème de REER afin d'obtenir un accès libre d'impôt à leurs fonds de REER.

[53] J'accepte le témoignage des appelants selon lequel les représentants de Zowtra et de la société UHave ont volé leur argent. Ils n'ont conclu aucune entente avec M. Rusnak ni avec qui que ce soit d'autre pour récupérer la totalité ou une partie de leur perte au moyen d'une convention accessoire. Ils ont été d'innocentes victimes dans ce qui était en fait une escroquerie.

[54] Je discuterai maintenant la question de savoir si l'intérêt dans l'hypothèque Zowtra constituait un placement non admissible aux fins du paragraphe 146(10). L'intérêt dans l'hypothèque Zowtra est un placement admissible s'il s'agit d'un intérêt dans une hypothèque garantie par un bien immeuble situé au Canada.

[55] Le mot « hypothèque » n'est pas défini dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Au cours de la période visée, la *Land Titles Act* de l'Alberta définissait l'hypothèque comme étant [TRADUCTION] « une sûreté immobilière créée simplement pour garantir une dette ou un prêt ».

[56] Le placement dans l'hypothèque Zowtra s'est produit ainsi :

- D'abord, Zowtra a accordé à la société U-Have une hypothèque de 1,8 million de dollars sur le terrain de Zowtra. L'onglet 6 de la pièce R-1 contient une copie de l'hypothèque enregistrée auprès du Bureau des titres de biens-fonds des Services gouvernementaux de l'Alberta.
- La société U-Have a ensuite vendu des intérêts indivis dans ce prêt hypothécaire à 35 personnes (par l'entremise de leur REER autogéré) pour une contrepartie de 1 799 800 \$. Les onglets 27 et 28 de la pièce R-1 contiennent des copies du transfert des intérêts indivis dans

l'hypothèque Zowtra vers le REER de chaque appelant. Ces documents ont été déposés auprès du Bureau des titres de bien-fonds.

- Zowtra a reçu la somme de 1 799 800 \$ versée par les 35 personnes depuis leur REER autogéré.

[57] Vu ces deux transactions, ensemble, les REER des 35 personnes ont accordé à Zowtra un prêt de 1 799 800 \$ garanti par une hypothèque sur le terrain de Zowtra. À mon avis, lorsque les REER des appelants ont acquis les intérêts indivis dans l'hypothèque Zowtra, ces REER ont acquis un intérêt dans une hypothèque, c'est-à-dire un intérêt dans « une charge immobilière créée [...] pour garantir une dette ou un prêt ». Par conséquent, l'investissement des REER dans l'hypothèque Zowtra constituait un placement admissible.

[58] La dernière question que je dois discuter est l'application de l'alinéa 146(9)b). Cet alinéa joue si les REER autogérés des appelants ont acquis des intérêts dans l'hypothèque Zowtra pour des montants supérieurs à la juste valeur marchande de ces intérêts.

[59] Le REER autogéré de Cindy Stewart a investi 42 500 \$ pour un intérêt dans l'hypothèque Zowtra. Le REER autogéré d'Alan Stewart a investi 37 000 \$ pour un intérêt dans la même hypothèque. Par conséquent, Zowtra devait 42 500 \$ au REER de Cindy Stewart et 37 000 \$ au REER d'Alan Stewart.

[60] L'argent investi par les REER des appelants, ainsi que l'argent investi par les REER des 33 autres personnes, a été versé à Zowtra. Donc, à ce moment-là, les actifs de Zowtra étaient composés du terrain de Zowtra et des 1 799 800 \$ tirés de la vente des intérêts dans l'hypothèque Zowtra aux 35 REER des particuliers (ce qui comprend les REER des appelants). Autrement dit, à ce moment-là, Zowtra était en mesure de rembourser tous les prêts, y compris les montants dus aux REER des appelants.

[61] De plus, les appelants croyaient qu'à la suite du projet d'aménagement, les 1 799 800 \$ seraient investis dans le terrain de Zowtra pour augmenter la valeur du terrain et ainsi maintenir la valeur de leur intérêt dans l'hypothèque de Zowtra.

[62] Dans la décision *Henderson*¹², le juge Cattanach définit ainsi la juste valeur marchande :

La Loi ne donne aucune définition de l'expression « juste valeur marchande »; celle-ci a été définie de diverses façons, généralement selon ce qu'avait à l'esprit la personne cherchant à formuler la définition [...] **Dans son sens courant, me semble-t-il, cette expression désigne le prix le plus élevé que le propriétaire d'un bien peut raisonnablement s'attendre à en tirer s'il le vend de façon normale et dans le cours ordinaire des affaires, le marché n'étant pas soumis à des pressions inhabituelles et étant constitué d'acheteurs disposés à acheter et des vendeurs disposés à vendre, qui n'ont entre eux aucun lien de dépendance et qui ne sont en aucune façon obligés d'acheter ou de vendre** [...] On voit que la définition donnée de l'expression « juste valeur marchande » est également applicable à l'expression « valeur marchande ». D'ailleurs, il n'est pas sûr, que l'emploi du mot « juste » ajoute quoi que ce soit aux mots « valeur marchande ».

[Non souligné dans l'original.]

[63] J'ai déjà conclu que les appelants n'avaient aucun lien de dépendance avec M. Rusnak ni avec les entreprises qu'il contrôlait, y compris Zowtra et la société U-Have. En fait, il ressort des éléments de preuve dont je dispose que la seule participation des appelants à l'une ou l'autre des entreprises a été l'achat, par l'entremise de leur REER autogéré, des intérêts dans l'hypothèque Zowtra.

[64] D'après les éléments de preuve qui m'ont été présentés, particulièrement le témoignage des appelants, j'ai conclu que les appelants ont acheté ces intérêts à titre d'acheteurs sérieux d'un vendeur sans lien de dépendance et que ni les appelants ni le vendeur (U-Have) n'étaient obligés d'acheter ou de vendre. Les appelants étaient deux acheteurs parmi des acheteurs sans lien de dépendance qui ont acheté des intérêts l'hypothèque Zowtra. De plus, comme je l'ai déjà signalé, la Cour n'est au courant d'aucune convention accessoire qui aurait influencé l'achat des intérêts dans l'hypothèque Zowtra par les appelants.

[65] Selon la preuve dont je dispose, la vente par la société U-Have des intérêts dans l'hypothèque Zowtra aux REER autogérés des appelants s'est produite dans le cours normal des activités de M. Rusnak et de ses sociétés, soit la vente d'intérêts

¹² *Henderson, succession c. Canada (ministre du Revenu national - M.R.N.)*, [1973] CTC 636 (C.F. 1^{re} inst.), à la page 644.

hypothécaires. En plus de leurs ventes aux appelants, M. Rusnak et ses sociétés ont vendu des intérêts dans trois hypothèques distinctes grevant le terrain de Zowtra à 117 autres personnes.

[66] Les appelants et d'autres personnes ont assisté au séminaire de Fort Nelson, où M. Rusnak et ses associés ont fait valoir leurs intérêts dans l'hypothèque Zowtra. Les appelants ont ensuite décidé, en se fondant sur leur connaissance de la région, qu'investir dans le projet d'aménagement en acquérant un intérêt dans l'hypothèque Zowtra était un bon investissement.

[67] De plus, comme on pouvait s'y attendre, ils ont obtenu un avis juridique selon lequel l'investissement dans l'hypothèque Zowtra était un bon investissement qui constituait un placement admissible aux fins de leur REER respectif.

[68] En somme, ils ont payé la juste valeur marchande pour les intérêts de l'hypothèque Zowtra. Ils ont payé un prix négocié avec un vendeur sans lien de dépendance, soit M. Rusnak et ses sociétés. Vu qu'ils ont payé un prix semblable au prix payé par les 117 autres personnes, cela démontre qu'ils ont négocié le prix dans « un marché n'étant pas soumis à des pressions inhabituelles et étant constitué d'acheteurs disposés à acheter et des vendeurs disposés à vendre, qui n'ont entre eux aucun lien de dépendance ».

[69] À mon avis, le fait que l'argent a été volé par la suite n'a aucune importance. Le moment clé pour déterminer la juste valeur marchande des intérêts dans l'hypothèque Zowtra est le moment de la vente, et non quelque moment ultérieur que ce soit. Comme je l'ai déjà signalé, au moment où ils ont acheté les intérêts dans l'hypothèque Zowtra, les appelants croyaient que les montants de leur REER versés pour les intérêts de l'hypothèque Zowtra constituaient une contrepartie égale à la juste valeur marchande. Cette croyance est cohérente avec ma conclusion précédente selon laquelle, à ce moment-là, Zowtra avait la capacité de rembourser les prêts hypothécaires.

[70] Ce que les appelants n'avaient pas prévu, c'est qu'à un certain moment, quelqu'un allait, de fait, voler les fonds qu'ils avaient investis dans Zowtra. À mon avis, l'alinéa 146(9)b ne joue pas dans le cas où le contribuable ordonne au fiduciaire de son REER de faire un investissement avec une partie sans lien de dépendance pour ce qu'il croit être une contrepartie égale à la juste valeur marchande et où l'investissement s'avère être un mauvais investissement.

[71] Ma conclusion est cohérente avec celle tirée des motifs concordants de la juge Sharlow dans l'arrêt *St. Arnaud c. Canada*¹³. Dans ces motifs, la juge Sharlow a retenu l'argument de l'appelant concernant le paragraphe 146(9). Elle a résumé cet argument de la façon suivante au paragraphe 64 :

Ils soutiennent qu'il est raisonnable d'inférer que le législateur a supposé que, si un REER ou un FERR est autorisé à disposer de biens pour un produit que l'on sait être inférieur à leur juste valeur marchande ou d'acquérir des biens à un coût que l'on sait être supérieur à leur juste valeur marchande, la raison doit être que le rentier ou quelqu'un qui lui est lié a pris des dispositions pour recouvrer la totalité ou une partie de la perte qui en découle au moyen d'une entente accessoire. Pour ce motif, les appelants soutiennent que l'interprétation de ces dispositions est assujettie, logiquement, à l'existence d'une telle entente accessoire qui a pour but d'éviter l'assujettissement du rentier à l'impôt qui aurait été imposé si celui-ci avait simplement retiré des fonds du REER ou du FERR.

[72] La juge Sharlow a ensuite conclu que l'alinéa 146(9)*b*) ne jouait pas dans l'affaire dont elle était saisie puisqu'il n'y avait aucune convention accessoire. J'ai déjà conclu que les appelants en l'espèce n'avaient conclu aucune convention accessoire qui leur aurait permis de récupérer leur perte en tout ou en partie.

[73] Pour les motifs qui précèdent, les appels sont accueillis avec dépens en faveur des appelants. Les nouvelles cotisations pour chaque appelant sont renvoyées au ministre pour nouvel examen et nouvelle cotisation au motif qu'aucun montant ne devrait être inclus dans le revenu de l'un ou l'autre des appelants relativement aux placements effectués par leur REER respectif dans l'hypothèque Zowtra.

[74] La pénalité pour faute lourde imposée à chacun des appelants est annulée.

¹³ 2013 CAF 88 (CanLII).

Signé à Ottawa (Canada), ce 22^e jour de janvier 2019.

« S. D'Arcy »

Juge D'Arcy

Traduction certifiée conforme

ce 11^e jour de février 2020.

François Brunet, réviseur

ANNEXE A

2010-3525(IT)G
2010-3524(IT)G

COUR CANADIENNE DE L'IMPÔT

TAX COURT OF CANADA COUR CANADIENNE DE L'IMPÔT			
N A M B R E	2010-3525(IT)G 2010-3524(IT)G	EXHIBIT PIÈCE	R-1
DATE: April 25, 2018			
			
COURT REGISTRAR - GREFFIER DE LA COUR			
N ^o	2010-3525(IT)G 2010-3524(IT)G		

ENTRE :

ALAN STEWART
CINDY STEWART,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE

intimée.

FAITS ADMIS

M. et Mme Stewart

1. M. Stewart a eu 44 ans en 2000.
2. M. Stewart a obtenu son diplôme d'études secondaires à Hope, en Colombie-Britannique, en 1974, et a obtenu son certificat de compétence de compagnon soudeur en 1979.
3. M. Stewart :
 - a) a travaillé comme apprenti soudeur à Elkford (C.-B.) de 1975 à 1979;
 - b) a travaillé comme compagnon soudeur à Skeena Cellulose, à Prince-Rupert (C.-B.), et comme ferronnier-soudeur à Sparwood (C.-B.) de 1979 à 1981;
 - c) a travaillé comme compagnon soudeur à Crowsnest Resources, à Sparwood (C.-B.) de 1982 à 1991;

d) a travaillé comme compagnon soudeur dans le nord-est de la Colombie-Britannique et a été copropriétaire et exploitant de restaurants à Prophet River et à Dawson Creek (C.-B.) de 1991 jusqu'au moment de produire sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2000.

4. Mme Stewart a eu 40 ans en 2000.
5. Mme Stewart a obtenu son diplôme d'études secondaires à Sparwood (C.-B.) en 1978.
6. Mme Stewart :
 - (a) a travaillé à pour la Compagnie de la Baie d'Hudson et Postes Canada à Prince Rupert (C.-B.) en 1980;
 - (b) a travaillé à la boulangerie Bunsmaster Bakery à Cranbrook (C.-B.);
 - (c) a travaillé à Overwaitea à Cranbrook (C.-B.) en 1990;
 - (d) a été copropriétaire et exploitante de restaurants à Prophet River et à Dawson Creek (C.-B.) de 1991 jusqu'au moment de produire sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2000.
7. Le restaurant de Prophet River que M. et Mme Stewart exploitaient :
 - (a) était situé en Colombie-Britannique au point milliaire 233 de route de l'Alaska;
 - (b) a été acquis par M. et Mme Stewart en 1991 du père de M. Stewart;
 - (c) a été exploité par eux pendant environ 5 ans;
 - (d) avait des revenus annuels bruts d'environ 700 000 \$, qui ont ensuite connu une baisse après cinq ans d'exploitation;
 - (e) a été vendu par M. et Mme Stewart vers 1996;
 - (f) a été repris et exploité par eux environ 6 mois plus tard;
 - (g) a été vendu par eux après un certain temps;
 - (h) a été repris et exploité par eux à nouveau environ trois mois plus tard;
 - (i) a fini par être vendu plus tard par M. et Mme Stewart.
8. Le restaurant de Dawson Creek que M. et Mme Stewart exploitaient :
 - a) était situé sur la route de l'Alaska en périphérie de Dawson Creek;
 - b) a été acquise par eux d'une entreprise appelée J-Jac Ventures Ltd.;
 - c) a été exploité par eux pendant plusieurs années, jusqu'à sa vente vers 2002.

9. L'historique de placement de M. et de Mme Stewart jusqu'au moment de produire leur déclaration de revenus de 2000 comportait ce qui suit :
 - a) les restaurants qu'ils possédaient et exploitaient;
 - b) les investissements dans des fonds communs de placement par l'entremise de leur REER et l'investissement en cause dans les présents appels.

M. Rusnak et ses sociétés

11. Avant le 2 janvier 2001, l'épouse de M. Rusnak, Patricia Rusnak, était l'unique actionnaire d'Academy Financial Planners & Consultants Inc. (la société Academy), après quoi il a été l'actionnaire et administrateur unique.
12. Le 20 septembre 1999, la société Zowtra Investments Inc. (Zowtra) a été constituée en société.
13. Son seul administrateur était, au cours de la période visée, M. Rusnak.
15. Le 1^{er} octobre 1999, U-Have Credit (Canada) Corporation (la société U-Have Credit) a été constituée en société.
18. En 1992, M. Rusnak a été reconnu coupable de fraude pour avoir concocté un stratagème comportant une fausse demande de prêt hypothécaire et d'autres documents faux et trompeurs, puis condamné à trois ans de prison.
19. Le 12 février 2000, la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta a conclu que M. Rusnak était administrateur d'une société appelée World Stock Exchange (WSE), et que M. Rusnak avait sollicité les Albertains pour recueillir des fonds et négocier des titres de la WSE, ce qui était contraire à la loi.
20. Par conséquent, le 31 mars 2000, la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta a ordonné à M. Rusnak de démissionner de tout poste qu'il occupait à titre d'administrateur ou de dirigeant de tout émetteur et lui a interdit de devenir ou d'intervenir à titre d'administrateur ou de dirigeant d'un émetteur.
21. Le ou vers le 20 novembre 2007, la Cour provinciale de l'Alberta a reconnu M. Rusnak coupable de neuf chefs d'accusation pour avoir omis de se conformer à l'ordonnance du 31 mars 2000 de la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta, en intervenant à titre de directeur de la société Academy et de huit autres sociétés.

La mise en œuvre

31. Le 16 décembre 1999, Zowtra a acquis 9,96 acres de terrain (le terrain de Zowtra) dans le comté de Lamont, en Alberta, de M. Iwaschuk, pour 5 000 \$.

Hypothèque Zowtra n° 1

33. Le 5 janvier 2000, une prétendue hypothèque de 1,8 million de dollars sur le terrain Zowtra, exécutée le 15 décembre 1999 en faveur de la société U-Have Credit (l'hypothèque Zowtra n° 1)¹⁴, a été enregistrée au Bureau des titres de biens-fonds.
34. Les modalités du prêt hypothécaire exigeaient que les intérêts soient payés au taux annuel de 12 %, calculé semestriellement, en versements annuels égaux de 200 000 \$ qui seraient appliqués d'abord aux intérêts, puis au principal.
35. Les paiements étaient payables le 15 décembre, à partir de 2000 pour une période de cinq ans, après quoi le solde était exigible.
37. À compter du 29 décembre 1999, la société U-Have Credit a conservé un intérêt de 0,2/1800, puis a transféré et cédé le reste de son intérêt à l'hypothèque Zowtra n° 1 de la façon suivante :
 - a) en contrepartie de 1 739 800 \$, CWT a acquis un intérêt de 1 739,8/1800 dans l'hypothèque Zowtra n° 1 au nom de 33 clients possédant un REER autogéré;
 - b) en contrepartie de 60 000 \$, la Trust La Laurentienne du Canada Inc. a acquis un intérêt de 60/1800 dans l'hypothèque Zowtra n° 1 au nom de deux de ses clients possédant un REER autogéré.
38. Les 1 739 800 \$ avec lesquels CWT a acquis un intérêt dans l'hypothèque Zowtra au nom de ses clients possédant un REER autogéré se divisaient ainsi :
 - a) 37 000 \$ de la fiducie de REER autogéré de M. Stewart;
 - b) 42 500 \$ de la fiducie du REER autogéré de Mme Stewart.

Hypothèque Zowtra n° 2

39. Le 20 octobre 2000, une autre prétendue hypothèque de 2,4 millions de dollars en faveur de la société UHave Credit (l'hypothèque Zowtra n° 2) a été enregistrée sur le terrain de Zowtra au Bureau des titres de biens-fonds.
40. Les modalités du prêt hypothécaire exigeaient que les intérêts soient payés au taux annuel de 15 %, calculé semestriellement, en versements annuels égaux de 400 000 \$ qui seraient appliqués d'abord aux intérêts, puis au principal.

¹⁴ L'hypothèque Zowtra n° 1 est définie dans la demande d'admission (et dans les hypothèses des réponses modifiées au paragraphe 15(1)) comme étant une hypothèque supposée, tout comme l'hypothèque Zowtra n° 2 et l'hypothèque Zowtra n° 3. Toutefois, il importe de préciser que, même si la position de l'intimée est telle que ces hypothèques étaient supposées et invalides, les appelants soutiennent qu'elles étaient valides.

41. Les paiements étaient payables le 1^{er} novembre, à compter de 2001 pour une période de cinq ans, après quoi le solde était exigible.
43. Le 20 octobre 2000, la société U-Have Credit a conservé un intérêt de 0,4/2400, puis a transféré et cédé le reste de son intérêt dans l'hypothèque Zowtra n° 2 de la façon suivante :
 - a) en contrepartie de 152 000 \$, B2B Trust (B2B) a acquis un intérêt de 152/2400 dans l'hypothèque Zowtra n° 2 au nom de quatre de ses clients possédant un REER autogéré;
 - b) en contrepartie de 2 248 100 \$, CWT a acquis un intérêt de 2247,6/2400 dans l'hypothèque Zowtra n° 2 au nom de 30 de ses clients possédant un REER autogéré.

Hypothèque Zowtra n° 3

44. Le 6 décembre 2000, une autre hypothèque de 2,8 millions de dollars en faveur de la société U-Have Credit (l'hypothèque Zowtra n° 3) a été enregistrée sur le terrain Zowtra au Bureau des titres de biens-fonds.
45. Les modalités du prêt hypothécaire exigeaient que les intérêts soient payés au taux annuel de 18 %, calculé semestriellement, en versements annuels égaux de 550 000 \$ qui seraient appliqués d'abord aux intérêts, puis au principal.
46. Les paiements étaient payables le 1^{er} décembre, à compter de 2001 pour une période de cinq ans, pendant laquelle le solde était exigible.
48. Le 6 décembre 2000, la société U-Have Credit a conservé un intérêt de 5/2 800, puis a transféré et cédé le reste de son intérêt dans l'hypothèque Zowtra n° 3 de la façon suivante :
 - a) en contrepartie de 2 497 700 \$, CWT a acquis un intérêt de 2497,7/2 800 dans l'hypothèque Zowtra n° 3 au nom de 45 de ses clients possédant un REER autogéré;
 - b) en contrepartie de 283 500 \$, B2B a acquis un intérêt de 283,5/2 800 dans l'hypothèque Zowtra n° 3 au nom de quatre de ses clients possédant un REER autogéré;
 - c) en contrepartie de 13 800 \$, la Co-Operative Trust Company of Canada a acquis un intérêt de 13,8/2 800 dans l'hypothèque Zowtra n° 3 au nom d'un de ses clients possédant un REER autogéré.

L'intérêt de M. et de Mme Stewart

64. Avant d'ouvrir un compte de REER autogéré auprès de CWT :
 - a) M. et Mme Stewart n'avaient jamais auparavant eu un REER autogéré;
 - b) leurs REER étaient détenus par une société de gestion de placements et d'assurance à Cranbrook, en Colombie-Britannique.
65. Le 14 juin 2000, M. et Mme Stewart ont chacun demandé à ouvrir un compte de REER autogéré auprès de CWT.

66. Le 15 juin 2000, M. et Mme Stewart ont demandé à leur fiduciaire de REER de l'époque, CI Mutual Funds, de transférer leurs fonds de REER à CWT.
67. Le 6 octobre 2000, M. et Mme Stewart ont signé des documents incomplets concernant leurs transactions de REER et les ont envoyés par télécopieur à la société Academy.
72. Le 17 octobre 2000, un document de transfert d'hypothèque indiquant qu'un intérêt de 37/1 800 dans l'hypothèque Zowtra n° 1 avait été transféré à la fiducie du REER de M. Stewart auprès de CWT en tant que fiduciaire a été déposé au Bureau des titres de biens-fonds en contrepartie de 37 000 \$.
73. La fiducie du REER de M. Stewart a acquis un intérêt de 37/1 800 dans les droits octroyés par le document de l'hypothèque Zowtra n° 1, qui a été enregistrée sur le terrain de Zowtra au Bureau des titres de biens-fonds, tel qu'enregistré par le document de transfert d'hypothèques qui a été déposé.
74. Le 17 octobre 2000, un document de transfert d'hypothèque indiquant qu'un intérêt de 42,5/1 800 dans l'hypothèque Zowtra n° 1 avait été transféré à la fiducie du REER de Mme Stewart auprès de CWT en tant que fiduciaire a été déposé au Bureau des titres de biens-fonds en contrepartie de 42 500 \$.
75. La fiducie du REER de Mme Stewart a acquis un intérêt de 42,5/1 800 dans les droits octroyés par le document de l'hypothèque Zowtra n° 1, qui a été enregistrée sur le terrain Zowtra au Bureau des titres de biens-fonds, tel qu'enregistré par le document de transfert d'hypothèques qui a été déposé.
76. Les relevés de compte du REER autogéré de M. Stewart indiquaient que le fiduciaire de REER avait investi 37 000 \$ dans une hypothèque au taux de 12 % auprès de Zowtra qui arrivait à échéance le 15 décembre 2004.
77. Les relevés de compte du REER autogéré de Mme Stewart indiquaient que le fiduciaire de son REER avait investi 42 500 \$ dans une hypothèque au taux de 12 % auprès de Zowtra qui arrivait à échéance le 15 décembre 2004.
78. Même si des intérêts étaient censés être payables sur le placement dans les fiducies de REER de M. et de Mme Stewart le 15 décembre 2000, aucun intérêt n'a été versé à leur fiducie de REER, et aucun règlement en actions n'a été versé à leur fiducie respective à ce moment-là ni à tout autre moment.

Déclarations de revenus de 2000 de M. et Mme Stewart et faits supplémentaires

80. En mars 2000, l'ARC a publié une fiche d'information en ligne :
 - a) avertissant les détenteurs d'un REER autogéré de faire preuve de prudence, car certains promoteurs de mécanismes de financement ont promis à des détenteurs de REER qu'ils pourraient effectuer des retraits libres d'impôt de leur REER;
 - b) recommandant aux contribuables de consulter des conseillers fiscaux compétents avant de participer à tout mécanisme qui promettait de pouvoir effectuer des retraits libres d'impôt

de leur REER.

81. M. et Mme Stewart ont retenu les services de Bruce Cavenaile, du cabinet d'experts-comptables Cavenaile & Company, à Fort St. John, en Colombie-Britannique, pour les aider dans la comptabilité de fin d'exercice et dans la préparation des diverses déclarations de revenus de 1994 à 2002.
82. M. et Mme Stewart ont tous deux cotisé et déduit des montants de REER et ont déclaré des revenus de REER dans leur déclaration de revenus de 1987 à 2000.
83. M. et Mme Stewart ont demandé au cabinet Cavenaile & Company de préparer leur déclaration de revenus de 2000.
84. M. et Mme Stewart n'ont pas discuté de l'investissement de Zowtra avec M. Cavenaile ni avec qui que ce soit d'autre chez Cavenaile & Company.
85. Le 18 mars 2001, M. et Mme Stewart ont produit leur déclaration de revenus de 2000.
86. M. et Mme Stewart n'ont pas déclaré les montants en question comme revenu dans leurs déclarations.
87. Au moment où il a produit sa déclaration de revenus de 2000, M. Stewart comprenait que :
 - a) les REER étaient des régimes d'épargne donnant droit à une aide fiscale;
 - b) il pouvait verser des cotisations déductibles d'impôt à un REER dans les limites définies;
 - c) les fonds d'un REER ne pouvaient être investis que dans certains types précis de placements, appelés placements admissibles, ce qui comprenait un intérêt dans une hypothèque enregistrée sur un terrain au Canada;
 - d) le revenu de placement tiré du REER n'était pas assujéti à l'impôt jusqu'à ce qu'il ait été retiré du REER ou que le REER soit arrivé à échéance;
 - e) les sommes retirées d'un REER au cours d'une année d'imposition donnée étaient généralement assujétiées à l'impôt au cours de cette année d'imposition.
88. Au moment où elle a produit sa déclaration de revenus de 2000, Mme Stewart comprenait que les REER étaient des régimes d'épargne-retraite dans lesquels on pouvait verser des cotisations déductibles d'impôt et pour lesquels le revenu de placement n'était pas imposé jusqu'à ce que les fonds en soient retirés.
89. Le 25 février 2003, la société Freedom 39 Plus Tax Planners Inc. a écrit à M. et Mme Stewart pour les informer que Zowtra leur proposait de régler les créances hypothécaires de leur REER au moyen d'actions d'une société appelée Alta Terra Ventures Inc.

90. Au début de 2005, M. et Mme Stewart ont retenu les services d'avocats, Marlin Moore et Leslie G. Morris, pour récupérer une partie ou la totalité des placements dans leur REER.

DOCUMENTS ADMIS

<u>Description</u>	<u>Date</u>
1. Copie de la trousse d'information non datée sur le programme d'hypothèques de tiers pour REER et FERR de la société Académie (10 pages)	Sans date
2. Copie de la brochure intitulée « RRSP Third-Party Mortgage Program » par la société Academy Financial Planners and Consultants Inc.	Sans date
3. Copie de la brochure intitulée « The Academy Financial Assets Liberation Program » par la société Academy Financial Planners and Consultants Inc.	Sans date
4. Copie d'une entente de consultation en blanc avec la société Academy Financial Planners and Consultants Inc. (2 pages)	Sans date
5. Copie du document sur le transfert d'un bien-fonds du Bureau des titres de biens-fonds, avec pièces jointes, concernant l'acquisition de la propriété par Zowtra de M. Orest Iwaschuk (6 pages)	17 décembre 1999
6. Copie du document de l'hypothèque déposé au Bureau des titres de biens-fonds concernant l'hypothèque de 1,8 million de dollars de Zowtra en faveur de la société U-Have Credit (11 pages)	5 janvier 2000
7. Copie des motifs de la décision de la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta dans l'affaire Rusnak et al.	15 février 2000
8. Fiche d'information de l'ARC sur les REER autogérés	8 mars 2000
9. Copie de l'ordonnance de la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta dans l'affaire Rusnak et al.	31 mars 2000
10. Copie du formulaire de demande de REER autogéré de M. Stewart	14 juin 2000
11. Copie du formulaire de demande de REER autogéré de Mme Stewart	14 juin 2000
12. Copie du formulaire d'autorisation de transfert de M. Stewart	15 juin 2000
13. Copie du formulaire d'autorisation de transfert de Mme Stewart	15 juin 2000

- | | |
|--|-----------------|
| 14. Copie du bordereau de télécopie de Herb Demars à M. Stewart faisant référence à une série documents joints à remplir relatifs à l'investissement | 6 octobre 2000 |
| 15. Copie du bordereau de télécopie non daté à l'attention de Sherry (« Attention Sherry ») de la part de M. Stewart | Sans date |
| 16. Copie des instructions de M. Stewart à son avocat de concernant la télécopie d'une demande de financement | Sans date |
| 17. Copie de l'entente de consultation de M. Stewart pour services financiers auprès de la société Academy | 6 octobre 2000 |
| 18. Copie de la demande et de l'entente de prêt hypothécaire personnel incomplètes de M. Stewart | 6 octobre 2000 |
| 19. Copie des instructions incomplètes de M. Stewart à son avocat au sujet d'un prêt hypothécaire | 6 octobre 2000 |
| 20. Copie de la lettre d'autorisation et de la déclaration incomplète de M. Stewart | 6 octobre 2000 |
| 21. Copie de la lettre d'autorisation et de la déclaration de M. Stewart | 6 octobre 2000 |
| 22. Copie de l'entente de consultation de Mme Stewart pour les services financiers auprès la société Academy | 6 octobre 2000 |
| 23. Copie de la demande et de l'entente de prêt hypothécaire personnel incomplètes de Mme Stewart | 6 octobre 2000 |
| 24. Copie des instructions incomplètes de Mme Stewart à son avocat au sujet d'un prêt hypothécaire | 6 octobre 2000 |
| 25. Copie de la lettre d'autorisation et de la déclaration incomplètes de Mme Stewart | 6 octobre 2000 |
| 26. Copie de la lettre d'autorisation et de la déclaration de Mme Stewart | 6 octobre 2000 |
| 27. Copie du document de transfert de l'hypothèque du Bureau des titres de biens-fonds concernant le transfert par la société U-Have Credit de 37/1,800 de son intérêt hypothécaire vers la fiducie du REER de | 17 octobre 2000 |

M. Stewart (3 pages)

- | | |
|--|---------------------------|
| 28. Copie du document de transfert de l'hypothèque du Bureau des titres de biens-fonds concernant le transfert par la société U-Have Credit de 37/1,800 de son intérêt hypothécaire vers la fiducie du REER de Mme Stewart (3 pages) | 17 octobre 2000 |
| 29. Copie du document de l'hypothèque du Bureau des titres de biens-fonds concernant l'hypothèque de 2,4 millions de dollars de Zowtra en faveur de la société U-Have Credit (11 pages) | 20 octobre 2000 |
| 30. Copie du document de l'hypothèque du Bureau des titres de biens-fonds concernant l'hypothèque de 2,8 millions de dollars de Zowtra en faveur de la société U-Have Credit (11 pages) | 6 décembre 2000 |
| 31. Copie du titre du Bureau des titres de biens-fonds concernant la propriété appartenant à Zowtra (6 pages) | 1 ^{er} mars 2001 |
| 32. Copie du relevé du REER de M. Stewart | 31 mai 2001 |
| 33. Copie du relevé du REER de Mme Stewart | 31 mai 2001 |
| 34. Copie d'une lettre en blanc adressée à la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta | 29 juin 2001 |
| 35. Copie d'une lettre de la société Academy aux investisseurs de Zowtra au sujet de l'état des projets d'aménagement en cours, avec diverses pièces jointes (8 pages) | 3 juillet 2001 |
| 36. Copie d'une lettre de la société Academy aux investisseurs de Zowtra au sujet de l'état des projets d'aménagement en cours, avec diverses pièces jointes (24 pages) | 3 juillet 2001 |
| 37. Copie d'une lettre de la société Academy aux investisseurs de Zowtra au sujet du nouveau programme de recouvrement d'impôt sur le revenu (2 pages) | 3 juillet 2001 |
| 38. Copie d'une entente de modification de prêt hypothécaire en blanc (2 pages) | 5 juillet 2001 |

- | | |
|--|------------------------------------|
| 39. Copie de divers relevés du REER de M. Stewart (6 pages) | 31 mai 2002 au
31 décembre 2003 |
| 40. Copie de divers relevés du REER de Mme Stewart (5 pages) | 31 mai 2002 à
31 décembre 2003 |
| 41. Copie du relevé du REER de M. Stewart | 30 septembre 2002 |
| 42. Copie du relevé du REER de Mme Stewart | 30 septembre 2002 |
| 43. Copie d'une lettre de la société Academy à M. Stewart au sujet des questions d'un vérificateur de l'ADRC | 5 janvier 2003 |
| 44. Copie de la lettre de l'ARC à David Knight lui demandant de produire des documents concernant Zowtra Investments Inc. | 31 janvier 2003 |
| 45. Copie d'une lettre de la société Freedom 39 Plus Tax Planners Inc. à M. Stewart | 25 février 2003 |
| 46. Copie d'une lettre de la société Freedom 39 Plus Tax Planners Inc. à Mme Stewart | 25 février 2003 |
| 47. Copie de l'avis de suspension du Barreau de l'Alberta visant David Knight | 4 avril 2003 |
| 48. Document de travail sommaire de l'ARC concernant le compte de la société U-Have n° XXX-433-2 auprès de la Banque Royale (Canada) (2 pages) | Sans date |
| 49. Copie d'une lettre de Mohamed Shariff, de l'ARC, à M. Stewart, et un questionnaire joint (5 pages) | 11 décembre 2003 |
| 50. Copie d'une lettre de Mohamed Shariff, de l'ARC, à Mme Stewart, et un questionnaire joint (5 pages) | 11 décembre 2003 |
| 51. Copie d'un bordereau de télécopie et d'une lettre de la société Academy / Alta Terra Ventures Corp. à M. Stewart au sujet de questions d'un vérificateur de l'ADRC (2 pages) | 6 janvier 2004 |
| 52. Copie d'une lettre de Mohamed Shariff, de l'ARC, à M. Stewart (6 pages) | 6 février 2004 |

- | | |
|---|----------------|
| 53. Copie d'une lettre de Mohamed Shariff, de l'ARC, à Mme Stewart (6 pages) | 6 février 2004 |
| 54. Rapport de vérification de l'ARC concernant M. Stewart (4 pages) | 24 mars 2004 |
| 55. Rapport de l'ARC visant M. Stewart recommandant une pénalité (5 pages) | 24 mars 2004 |
| 56. Rapport de vérification de l'ARC concernant Mme Stewart (4 pages) | 24 mars 2004 |
| 57. Rapport de l'ARC visant Mme Stewart recommandant une pénalité (5 pages) | 24 mars 2004 |
| 58. Copie d'une lettre de Mohamed Shariff, de l'ARC, à M. Stewart | 31 mars 2004 |
| 59. Copie d'une lettre de Mohamed Shariff, de l'ARC, à Mme Stewart | 31 mars 2004 |
| 60. Imprimé électronique de l'ARC concernant les montants de revenu de 2000 déclarés par M. Stewart dans sa déclaration de revenus | 31 mars 2004 |
| 61. Imprimé électronique de l'ARC concernant les montants de revenu de 2000 de Mme Stewart déclarés dans sa déclaration de revenus | 31 mars 2004 |
| 62. Énoncé de position de l'ARC sur la prospérité mondiale | 5 mai 2004 |
| 63. Copie de la déclaration de M. Stewart déposée dans l'affaire <i>Alan Lorne Stewart et al. c. David D. Knight et al.</i> , instance n° 0501-01356 devant la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta du district judiciaire de Calgary (20 pages) | 11 avril 2005 |
| 64. Copie de la demande de précisions déposée dans l'affaire <i>Alan Lorne Stewart et al. c. David D. Knight et al.</i> , instance n° 0501-01356 devant la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta du district judiciaire de Calgary (3 pages) | 14 mai 2005 |
| 65. Copie de la réponse de M. Stewart à la demande de précisions déposée dans l'affaire <i>Alan Lorne Stewart et al. c. David D. Knight et al.</i> , instance n° 0501-01356 devant la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta du district | 21 juin 2005 |

judiciaire de Calgary (3 pages)

- | | |
|--|------------------|
| 66. Énoncé de position de l'ARC concernant Zowtra Investments Inc. (22 pages) | 4 octobre 2005 |
| 67. Télécopieur de Gail Harding, de la société Canadian Western Trust, à Bill Nakano, de l'ARC | 15 décembre 2006 |
| 68. Copie du communiqué de presse de la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta dans l'affaire <i>Rusnak et al.</i> | 20 novembre 2007 |
| 69. Copie du communiqué de presse de la Commission des valeurs mobilières dans l'affaire <i>Rusnak et al.</i> | 6 décembre 2007 |
| 70. Rapport sur l'opposition de l'ARC concernant M. Stewart (14 pages) | 9 août 2010 |
| 71. Rapport sur l'opposition de l'ARC concernant Mme Stewart (14 pages) | 9 août 2010 |
| 72. Imprimé électronique de l'ARC concernant les revenus de 2000 de M. Stewart après la nouvelle cotisation du 7 avril 2004 (2 pages) | 9 décembre 2010 |
| 73. Imprimé électronique de l'ARC concernant les revenus de 2000 de Mme Stewart après la nouvelle cotisation du 7 avril 2004 (2 pages) | 9 décembre 2010 |

RÉFÉRENCE : 2019 CCI 22

N° DES DOSSIERS DE LA COUR : 2010-3524(IT)G
2010-3525(IT)G

INTITULÉ : CINDY STEWART c. SA MAJESTÉ LA REINE
ALAN STEWART c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Calgary (Alberta)

DATE DE L'AUDIENCE : Les 25 et 26 avril 2018

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Steven K. D'Arcy

DATE DU JUGEMENT : Le 22 janvier 2019

COMPARUTIONS :

Avocat pour les appelants : M^e Douglas E. Roberts
Avocat pour l'intimée : M^e Ron D. F. Wilhelm

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour les appelants :

Nom : Douglas E. Roberts

Cabinet : Douglas E. Roberts, avocat
Calgary (Alberta)

Pour l'intimée : Nathalie G. Drouin
Sous-procureure générale du Canada
Ottawa (Canada)