

Cour d'appel
fédérale



CANADA

Federal Court
of Appeal

Date : 20110117

Dossier : A-89-10

Référence : 2011 CAF 15

**CORAM : LE JUGE LÉTOURNEAU
LE JUGE NADON
LE JUGE MAINVILLE**

ENTRE :

MICHEL TREMBLAY

appellant

et

MINISTRE DU REVENU NATIONAL

intimé

Audience tenue à Québec (Québec), le 12 janvier 2011.

Jugement rendu à Ottawa (Ontario), le 17 janvier 2011.

MOTIFS DU JUGEMENT :

LE JUGE LÉTOURNEAU

Y ONT SOUSCRIT :

**LE JUGE NADON
LE JUGE MAINVILLE**

Cour d'appel
fédérale



CANADA

Federal Court
of Appeal

Date : 20110117

Dossier : A-89-10

Référence : 2011 CAF 15

**CORAM : LE JUGE LÉTOURNEAU
LE JUGE NADON
LE JUGE MAINVILLE**

ENTRE :

MICHEL TREMBLAY

appellant

et

MINISTRE DU REVENU NATIONAL

intimé

MOTIFS DU JUGEMENT

LE JUGE LÉTOURNEAU

[1] À l'audience, l'appelant qui se représentait seul a demandé une suspension des procédures d'appel. Suite à l'objection de la procureure de l'intimé, la demande de l'appelant fut rejetée et l'audition au mérite a eu lieu.

[2] L'appelant conteste par voie d'appel la décision du juge Bédard de la Cour canadienne de l'impôt (juge) rendue le 9 février 2010 dans le dossier 2007-4950(IT)G. Au terme de son analyse de

la preuve et du droit, le juge rejetait l'appel de l'appelant à l'encontre d'une nouvelle cotisation établie par le ministre du Revenu national pour l'année d'imposition 1999. Cette cotisation ajoutait au revenu de l'appelant, entre autres, un gain en capital imposable de 200 901 \$.

[3] Le débat en Cour canadienne de l'impôt a porté exclusivement sur la juste valeur marchande de l'immeuble qui est à la source du litige. Il en fut un d'experts, les deux en arrivant à des chiffres différents selon la même méthode d'évaluation utilisée, soit celle de la parité qui « consiste essentiellement à utiliser comme point de référence le prix de vente de biens ayant des attributs similaires, situés aussi près que possible des biens à évaluer et dont la vente a eu lieu le plus près possible de la date d'évaluation pertinente » : voir le paragraphe 11 des motifs de la décision du juge.

[4] Le juge a abondamment expliqué les raisons pour lesquelles il préférerait l'expertise du témoin de l'intimé. Au cœur de ce choix du juge se retrouve l'absence de crédibilité accordée à l'expertise du témoin de l'appelant. Au paragraphe 12 des motifs de sa décision, le juge énonce en ces termes les raisons pour lesquelles l'analyse et les conclusions de Monsieur Ruest, l'expert retenu par l'appelant, ne lui apparaissent pas crédibles :

[12] Je suis d'avis que les deux experts ont, en l'espèce, utilisé la bonne méthode d'évaluation pour déterminer la JVM de l'immeuble compte tenu des circonstances. Par ailleurs, je souligne immédiatement que l'analyse et les conclusions de monsieur Ruest ne m'apparaissent pas crédibles pour les motifs suivants :

- i) d'abord, je rappelle que monsieur Ruest a établi dans son rapport (pièce A-1) la JVM de l'immeuble non pas au 31 mars 1999 mais bien au 1er février 2001. Monsieur Ruest a expliqué que ce fait n'était pas pertinent en l'espèce parce que les conditions du marché

en 2001 étaient les mêmes que celles en 1999. Monsieur Ruest, fût-il un expert, ne pouvait espérer me convaincre de ce fait en faisant une simple déclaration à cet égard. En effet, il aurait été fort intéressant d'apprendre ce sur quoi monsieur Ruest s'appuyait pour faire une telle affirmation;

ii) l'appelant doit comprendre que dans l'application de la méthode de la parité, plus les attributs du bien à évaluer et du bien similaire sont différents, et plus on s'éloigne du bien ou de la date d'évaluation, plus l'évaluation devient douteuse. En revanche, plus les attributs se ressemblent et plus le bien et le temps se rapprochent, plus il est facile d'estimer la valeur du bien. En l'espèce, je suis d'avis que les attributs des immeubles retenus par monsieur Ruest aux fins d'analyse diffèrent trop des attributs de l'immeuble. En effet, les immeubles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 et 11 (voir le paragraphe 6), qui comportent quatre logements, huit logements, quatre logements, 11 logements, huit logements, six logements, 10 logements, 13 logements et 12 logements respectivement, ne sont pas, à mon avis, similaires à l'immeuble qui comporte, je le rappelle, 32 logements. Le marché pour ces immeubles n'est pas le même que celui pour l'immeuble. Le nombre d'acheteurs pour des immeubles de 32 logements est plus restreint que celui pour des immeubles de quatre, six et huit logements. De plus, les acheteurs d'immeubles de 32 logements sont habituellement plus avisés et ainsi négocient plus âprement que les acheteurs d'immeubles comportant un petit nombre de logements. Enfin, les immeubles 7, 8, 10 et 11 sont trop éloignés de l'immeuble pour être des immeubles comparables valables. En effet, ces immeubles sont situés dans des villes autres que la ville de Saguenay, où est situé l'immeuble. À mon avis, les immeubles situés dans une ville avoisinante à la ville où est situé l'immeuble peuvent aussi être des immeubles comparables valables pourvu qu'une preuve satisfaisante soit faite des conditions du marché dans chacune des villes. En l'espèce, la preuve de l'appelant à cet égard reposait uniquement sur le témoignage de monsieur Ruest, selon qui les conditions du marché à Chicoutimi étaient les mêmes qu'à Alma et Jonquière. Encore une fois, fût-il un expert, monsieur Ruest ne pouvait espérer me convaincre de ce fait en faisant une simple déclaration à cet égard. Enfin, les 11 transactions d'immeubles retenues par monsieur Ruest pour son analyse ont toutes eu lieu après le 31 mars 1999 et à des dates éloignées du 31 mars 1999. On peut tenir compte d'une transaction postérieure à la date d'évaluation et même à une date relativement éloignée de la date d'évaluation lorsqu'on utilise la technique de la parité si on peut démontrer de façon satisfaisante dans quelle mesure le marché a évolué entre les

deux périodes en question, auquel cas il faut habituellement apporter des rajustements pour tenir compte de l'évolution du marché, si évolution il y a. En l'espèce, la preuve de l'appelant à cet égard reposait uniquement sur le témoignage de monsieur Ruest, selon qui les conditions du marché en 2002, 2004 et même 2005 étaient les mêmes qu'en 1999. Encore une fois, monsieur Ruest, fût-il un expert, ne pouvait espérer me convaincre de ce fait par une simple déclaration à cet égard. En effet, il aurait été fort intéressant d'apprendre ce sur quoi monsieur Ruest s'appuyait pour faire de telles affirmations.

[5] L'appelant soulève, dans son mémoire des faits et du droit, un certain nombre de questions qui ne sont pas pertinentes à la résolution du litige. Essentiellement, toutefois, ce qu'il désire, c'est que nous retenions l'évaluation de son expert et infirmions la décision de la Cour canadienne de l'impôt.

[6] En l'absence d'une erreur manifeste et dominante de la part du juge, nous ne possédons pas le pouvoir d'interférer avec ses conclusions de fait fondées sur la crédibilité des témoins : *F.H. c. McDougall*, [2008] 3 R.C.S. 41; *H.L. c. Canada*, [2005] 1 R.C.S. 401, à la page 421; *Nash c. Canada*, [2005] A.C.F. no. 1921, aux paragraphes 9 et 10. Or, l'appelant ne nous a démontré ni erreur de droit ni erreur de fait qui justifieraient une intervention de notre Cour.

[7] L'appelant a également prétendu que la cotisation du 19 avril 2004 était prescrite parce que faite à l'extérieur de la période normale de cotisation. Cette prétention est sans fondement puisque la cotisation fut faite à l'intérieur du délai de trois ans suivant la date de la cotisation initiale qui, elle, eut lieu le 6 juillet 2001.

[8] Pour ces motifs, je rejetterais l'appel avec dépens.

« Gilles Létourneau »

j.c.a.

« Je suis d'accord
M. Nadon, j.c.a. »

« Je suis d'accord
Robert M. Mainville, j.c.a. »

COUR D'APPEL FÉDÉRALE
AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER

DOSSIER : A-89-10

INTITULÉ : MICHEL TREMBLAY c. MINISTRE DU
REVENU NATIONAL

LIEU DE L'AUDIENCE : Québec (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 12 janvier 2011

MOTIFS DU JUGEMENT : LE JUGE LÉTOURNEAU

Y ONT SOUSCRIT : LE JUGE NADON
LE JUGE MAINVILLE

DATE DES MOTIFS : Le 17 janvier 2011

COMPARUTIONS :

Michel Tremblay	POUR LUI-MÊME
Me Marie-Aimée Cantin	POUR L'INTIMÉ

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Myles J. Kirvan Sous-procureur général du Canada	POUR L'INTIMÉ
---	---------------