

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Date: 20030123  
Dossier: 2002-1142(IT)I

ENTRE :

MARGARET GREIG,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

---

Appels entendus le 15 janvier 2002, à Toronto (Ontario)

Devant : L'honorable juge Gerald J. Rip

Comparutions :

Pour l'appelante : L'appelante elle-même

Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> John Grant

---

### JUGEMENT

Les appels des cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 1997 et 1998 sont rejetés.

Signé à Ottawa, Canada, ce 23<sup>e</sup> jour de janvier 2003.

« Gerald J. Rip »

---

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme  
ce 3<sup>e</sup> jour de novembre 2004.

Sophie Debbané, réviseure

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Date: 20030123  
Dossier: 2002-1142(IT)I

ENTRE :

MARGARET GREIG,

appellante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### **Le juge Rip, C.C.I.**

[1] Margaret Greig interjette appel des cotisations d'impôt sur le revenu pour les années 1997 et 1998 pour le motif qu'elle a le droit de déduire des pertes locatives dans le calcul de son revenu provenant d'un bien. Le ministre du Revenu national (le « ministre ») a refusé les frais donnant lieu aux pertes, considérant qu'ils n'avaient pas été engagés en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien.

[2] En 1991, M<sup>me</sup> Greig et l'homme qui était alors son mari ont acquis une maison à Etobicoke (Ontario), pour 264 000 \$. L'achat de la maison a été financé par un emprunt hypothécaire de 222 000 \$. L'appellante et son mari se sont séparés et ont divorcé en 1994.

[3] La maison — un bungalow — est une maison d'environ 85 ans. M<sup>me</sup> Greig et sa fille vivaient au rez-de-chaussée. Durant toute la période pertinente, M<sup>me</sup> Greig louait une partie du sous-sol. La partie louée du sous-sol comprenait une cuisinette — où il y avait des armoires, ainsi qu'une cuisinière et un réfrigérateur — un coin chambre et un coin salle de télévision; tout cela formait une aire ouverte. Le sous-sol comportait également une salle de bains. Le locataire

et M<sup>me</sup> Greig partageaient des installations de buanderie au sous-sol. Une entrée privée permettait d'accéder au sous-sol à partir de l'extérieur de la maison.

[4] M<sup>me</sup> Greig a témoigné qu'elle avait été « forcée à divorcer » et qu'elle se démenait pour « joindre les deux bouts ». Elle avait la garde de sa fille. Elle louait le sous-sol parce que cela l'aidait à garder la maison. Elle a reconnu que la maison avait été achetée pour être habitée comme maison familiale et non pour être louée à quelqu'un.

[5] M<sup>me</sup> Greig louait le sous-sol à des étudiants. Le service de logement de l'Université de Toronto l'avait informée du montant que des étudiants paieraient pour le sous-sol. Le loyer incluait le gîte et le couvert. M<sup>me</sup> Greig demandait un loyer de 160 \$ à 180 \$ par semaine. De 1994 jusqu'au début de 1996, des étudiants de l'école internationale de langues de Toronto ont loué le sous-sol pour des périodes qui ont toujours été d'une durée de six à huit mois, sauf une fois, où le sous-sol a été loué pour une période de dix mois. En 1996, M<sup>me</sup> Greig a loué le sous-sol à des étudiants de l'Université de Toronto.

[6] Le sous-sol représentait environ 50 p. 100 de la surface habitable de la maison. M<sup>me</sup> Greig cuisinait pour elle et son enfant, ainsi que pour le locataire; le prix de la nourriture était partagé en conséquence.

[7] Il n'y avait pas de bail écrit entre M<sup>me</sup> Greig et les locataires. Le montant total du loyer allait dans le compte bancaire personnel de M<sup>me</sup> Greig, et toutes les dépenses étaient payées sur ce compte. Il n'y avait pas de compte distinct pour le bien en cause.

[8] Selon ses déclarations de revenu pour 1997 et 1998, le revenu de location brut reçu par M<sup>me</sup> Greig était de 4 700 \$ et de 5 100 \$ respectivement.

[9] Dans la déclaration de revenu qu'elle a produite pour 1997, M<sup>me</sup> Greig a indiqué des dépenses totales de 28 994,95 \$, relativement à la maison, ce qui incluait 1 800 \$ pour de la nourriture et 25 \$ pour de la publicité. La partie personnelle des dépenses était de 13 584,98 \$. La perte locative indiquée était de 10 709,97 \$. Il y avait deux gros éléments relativement aux dépenses totales, soit des frais d'intérêts de 11 611,85 \$ et des frais d'entretien et de réparation de 9 525,61 \$. Les frais d'intérêts se rapportaient à l'emprunt hypothécaire. Les 9 525,61 \$ avaient été engagés pour réparer le sous-sol après une inondation causée par un locataire. Entre autres choses, de nouvelles cloisons sèches avaient été posées, et certaines planches avaient dû être remplacées; une partie de la

somme déclarée comme frais d'entretien et de réparation pourrait à juste titre être considérée comme représentant plutôt une dépense en capital.

[10] Dans sa déclaration de revenu pour 1998, M<sup>me</sup> Greig a indiqué des dépenses liées à la maison d'un montant total de 21 090,03 \$, ce qui incluait 1 788 \$ pour de la nourriture et pour le téléphone, ainsi que 50 \$ pour de la publicité. M<sup>me</sup> Greig a déclaré 9 626,02 \$ comme partie personnelle des dépenses. Elle a indiqué une perte locative de 6 364 \$.

[11] Au procès, M<sup>me</sup> Greig a présenté un « registre de location » dactylographié. Le registre indique que M<sup>me</sup> Greig a loué le sous-sol pendant seulement six mois en 1997 et qu'elle a reçu 3 600 \$. En 1998, M<sup>me</sup> Greig a loué le sous-sol du 1<sup>er</sup> août jusqu'à la fin de l'année (et jusqu'en 1999); elle aurait reçu 3 250 \$ comme loyer en 1998. (Le registre indique que le loyer mensuel était de 650 \$.) En 1999, d'après le registre, M<sup>me</sup> Greig a loué le sous-sol pendant cinq mois à 650 \$ par mois et pendant cinq mois à 825 \$ par mois (ce qui donne au total 7 875 \$). M<sup>me</sup> Greig a renoncé à louer le sous-sol à cause de l'inondation et à cause de disputes entre des locataires.

[12] Dans un questionnaire qu'elle a rempli pour les autorités fiscales, M<sup>me</sup> Greig a inclus un registre manuscrit indiquant des loyers d'un montant total de 3 600 \$ pour 1997 et de 3 820 \$ pour 1998. En 1997 et en 1998, le sous-sol a été loué pendant des périodes de six mois. Dans le questionnaire, M<sup>me</sup> Greig disait en outre qu'elle louait le bien en cause « par nécessité » et qu'à cause du divorce, il lui « fallait louer le sous-sol pour garder la maison ».

[13] Lorsque l'avocat de l'intimée a interrogé M<sup>me</sup> Greig concernant l'écart entre les loyers indiqués dans ses déclarations de revenu, dans le questionnaire et dans le registre de location, M<sup>me</sup> Greig a affirmé que les montants inscrits dans le registre dactylographié étaient les montants exacts.

[14] Les appels sont rejetés. Le sous-sol n'était pas loué en vue de gagner un revenu. Il était loué pour financer le maintien de l'occupation de la maison par M<sup>me</sup> Greig et son enfant. Telle était l'intention prédominante de M<sup>me</sup> Greig. M<sup>me</sup> Greig n'exerçait aucune activité commerciale à la maison. L'activité locative de M<sup>me</sup> Greig n'était pas exercée en vue de réaliser un bénéfice; c'était une activité personnelle visant à réduire les coûts afférents à l'occupation de la maison. Il ne s'agissait pas d'une activité de nature commerciale; aucun élément de preuve n'indique que M<sup>me</sup> Greig a agi comme une femme d'affaires sérieuse : voir

l'affaire *Stewart c. Canada*, [2002] 2 R.C.S. 645; 2002 CSC 46, aux paragraphes 53, 54, 56 et 63.

Signé à Ottawa, Canada, ce 23<sup>e</sup> jour de janvier 2003.

« Gerald J. Rip »

---

J.C.C.I.

Traduction certifiée conforme  
ce 3<sup>e</sup> jour de novembre 2004.

Sophie Debbané, réviseure