

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Dossier: 2003-55(IT)G

ENTRE :

HILBERT ARTHUR CORBETT,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus ensemble sur preuve commune
avec les appels de *N. Edward Corbett* (2003-76(IT)G),
Pearl Anne Clawson (2003-75(IT)G) et *I. Keith Corbett* (2003-795(IT)G),
les 16 et 17 novembre 2005, à Kelowna, Colombie-Britannique,

par l'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelant : Steven A. Wilson

Avocate de l'intimée : Susan Wong

JUGEMENT

L'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1996 est admis, et la nouvelle cotisation est déférée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation en conformité avec les motifs de jugement et l'exposé conjoint des faits partiel ci-joints.

Des dépens entre parties à l'égard d'un seul des quatre appels sont accordés à l'intimée en conformité avec les motifs de jugement ci-joints.

Signé à Toronto, Ontario, ce 23^e jour de novembre 2005.

« D. W. Beaubier »

Le juge Beaubier

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Dossier: 2003-76(IT)G

ENTRE :

N. EDWARD CORBETT,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus ensemble sur preuve commune
avec les appels de *Hilbert Arthur Corbett* (2003-55(IT)G),
Pearl Anne Clawson (2003-75(IT)G) et *I. Keith Corbett* (2003-795(IT)G),
les 16 et 17 novembre 2005, à Kelowna, Colombie-Britannique,

par l'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelant : Steven A. Wilson

Avocate de l'intimée : Susan Wong

JUGEMENT

L'appel de la nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 1996 est admis, et la nouvelle cotisation est déférée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation en conformité avec les motifs de jugement et l'exposé conjoint des faits partiel ci-joints.

Des dépens entre parties à l'égard d'un seul des quatre appels sont accordés à l'intimée en conformité avec les motifs de jugement ci-joints.

Signé à Toronto, Ontario, ce 23^e jour de novembre 2005.

« D. W. Beaubier »

Le juge Beaubier

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Dossier: 2003-75(IT)G

ENTRE :

PEARL ANNE CLAWSON,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus ensemble sur preuve commune avec les appels de *Hilbert Arthur Corbett* (2003-55(IT)G), *N. Edward Corbett* (2003-76(IT)G) et *I. Keith Corbett* (2003-795(IT)G), les 16 et 17 novembre 2005, à Kelowna, Colombie-Britannique,

par l'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelante : Steven A. Wilson

Avocate de l'intimée : Susan Wong

JUGEMENT

L'appel des nouvelles cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 1996, 1997 et 1998 sont admis, et les nouvelles cotisations sont déferées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations en conformité avec les motifs de jugement et l'exposé conjoint des faits partiel ci-joints.

Des dépens entre parties à l'égard d'un seul des quatre appels sont accordés à l'intimée en conformité avec les motifs de jugement ci-joints.

Signé à Toronto, Ontario, ce 23^e jour de novembre 2005.

« D. W. Beaubier »

Le juge Beaubier

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Dossier: 2003-795(IT)G

ENTRE :

I. KEITH CORBETT,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appels entendus ensemble sur preuve commune avec les appels de *Hilbert Arthur Corbett* (2003-55(IT)G), *N. Edward Corbett* (2003-76(IT)G) et *Pearl Anne Clawson* (2003-75(IT)G), les 16 et 17 novembre 2005, à Kelowna, Colombie-Britannique,

par l'honorable juge D. W. Beaubier

Comparutions :

Avocat de l'appelant : Steven A. Wilson

Avocate de l'intimée : Susan Wong

JUGEMENT

L'appel des nouvelles cotisations établies en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 1996 et 1997 sont admis, et les nouvelles cotisations sont déferées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations en conformité avec les motifs de jugement et l'exposé conjoint des faits partiel ci-joints.

Des dépens entre parties à l'égard d'un seul des quatre appels sont accordés à l'intimée en conformité avec les motifs de jugement ci-joints.

Signé à Toronto, Ontario, ce 23^e jour de novembre 2005.

« D. W. Beaubier »

Le juge Beaubier

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Référence: 2005CCI756

Date: 20051123

Dossier: 2003-55(IT)G

ENTRE :

HILBERT ARTHUR CORBETT,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée,

Dossier: 2003-76(IT)G

ET ENTRE :

N. EDWARD CORBETT,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée,

Dossier: 2003-75(IT)G

ET ENTRE :

PEARL ANNE CLAWSON,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée,

ET ENTRE :

I. KEITH CORBETT,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT**Le juge Beaubier**

[1] Les présents appels ont été entendus ensemble sur preuve commune à Kelowna, Colombie-Britannique, les 16 et 17 novembre 2005. N. Edward (« Ted ») Corbett a témoigné et les appelants ont fait témoigner un évaluateur, Rod S. Cook, qui a été reconnu comme expert aux fins de l'audience. L'intimée a convoqué son propre évaluateur à la barre des témoins, Frank Raffard, qui a également été reconnu comme expert.

[2] Au début de l'audience, les parties ont produit des ententes sur la valeur de tous les terrains faisant l'objet du litige, exception faite du lot 2, section 16, canton 91 KDYD, plan 2300, sauf pour ce qui est du plan 11703 (le « lot 2 »). Ces ententes sont jointes aux présents motifs. Le lot 2 a une superficie de 35,85 acres et est situé à Merritt, Colombie-Britannique. Voici le zonage qui était applicable à ce lot en 1996 :

M1	Zone d'industrie légère	27,30 acres	76,2 %
R3	Zone résidentielle à densité moyenne	7,75 acres	21,6 %
AR1	Zone agricole	<u>0,80 acres</u>	2,2 %
		35,85 acres	

[3] Les appelants ont donné le lot 2 à une fiducie de bienfaisance, la Fraser Hope Foundation. L'opération a été conclue le 26 décembre 1996. Dans leurs avis d'appel, les appelants soutiennent que le lot 2 valait 2 843 622 \$ au

moment de la donation. Dans sa réponse, l'intimée soutient que la juste valeur marchande du lot était de 394 000 \$. Le ministre divisera la valeur fixée par la Cour entre les appelants selon leur intérêt respectif dans le bien ainsi donné.

[4] Les détails des questions initialement contestées sont indiqués aux paragraphes 14 à 17 de la réponse à l'avis d'appel de N. Edward Corbett, qui se lisent comme suit :

14. Le 7 octobre 2002, le ministre a établi une nouvelle cotisation à l'égard de l'année d'imposition 1996 de l'appelant, afin de modifier certains éléments qui ne sont pas visés par le présent appel.
15. Pour établir cette nouvelle cotisation, le ministre s'est fondé sur les hypothèses suivantes :
 - a) l'appelant est un des sept frères et sœurs qui ont chacun hérité d'un intérêt égal dans la succession de leur père au moment du décès de ce dernier;
 - b) à son décès, le père de l'appelant et de ses six frères et sœurs leur a entre autres légué au moins 36 parcelles de terrain (les « biens »);
 - c) l'appelant, ses deux frères I. Keith Corbett et Hilbert Arthur Corbett et sa sœur Pearl Anne Clawson sont les directeurs d'une fondation privée appelée Fraser Hope Foundation (la « fondation »);
 - d) le 26 décembre 1996, l'appelant, I. Keith Corbett, Hilbert Arthur Corbett et Pearl Anne Clawson ont fait don à la fondation de leur intérêt respectif dans les biens;
 - e) parmi les biens, l'appelant, I. Keith Corbett et Pearl Anne Clawson ont chacun fait don à la fondation d'un intérêt correspondant au quart de certains lots et d'un intérêt correspondant au septième de certains autres lots;
 - f) la juste valeur marchande de l'ensemble des biens était, le 26 décembre 1996, d'au plus 4 084 705 \$, ainsi qu'il est indiqué aux annexes I et II de la présente réponse.

B. QUESTIONS À TRANCHER

16. Les questions à trancher sont les suivantes :
- a) Quelle était la juste valeur marchande des biens le 26 décembre 1996?
 - b) Le ministre a-t-il correctement calculé le gain en capital réalisé par l'appelant par suite de l'aliénation des biens au cours de l'année d'imposition 1996?
 - c) Quel était le montant du don de bienfaisance constitué des biens que l'appelant a cédés à la fondation au cours de l'année d'imposition 1996?

C. DISPOSITIONS LÉGISLATIVES INVOQUÉES

17. Le ministre se fonde sur les articles 3, 38, 39, 54, 118.1 et 248 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, plus particulièrement sur le paragraphe 248(1) et les alinéas 38a) et 39(1a).

Voici la valeur que les deux évaluateurs ont attribuée au lot 2, selon leur témoignage à l'audience :

Évaluateur de l'appelant : 850 000 \$

Évaluateur de l'intimée : 369 000 \$

[5] Le lot 2 est situé dans le quartier sud-ouest de Merritt et fait face à la route Midday Valley, la scierie Tolko se trouvant de l'autre côté de cette route. En 1996, on désignait habituellement ce quartier de la ville sous le nom de Colletville, une communauté « défavorisée » qui avait été annexée à Merritt peu avant 1996. Merritt était et est toujours une ville d'un peu moins de 8 000 habitants. Elle est située à l'intersection de la route Coquihalla et du chemin de traverse Okanagan, qui mène à Kelowna. Cette intersection est la plus importante intersection de deux routes en Colombie-Britannique.

[6] Le lot 2 était étendu et relativement plat et on pouvait y accéder par les rues adjacentes. À la fin de 1996, selon la preuve, l'énergie hydroélectrique pouvait être fournie à partir des rues adjacentes, l'approvisionnement en eau était possible à

partir de l'angle de la route Lindley Creek et la ville avait promis de fournir des services d'égout mais ne l'avait pas encore fait. (Voir la page 30 de la pièce A-2.)

[7] De l'avis de la Cour, des biens de dimensions comparables peuvent permettre d'établir une comparaison comme celles que les deux experts ont établies. En outre, le fait que les biens soient « plats » est un facteur important en ce qui concerne l'aménagement, puisque la preuve a établi que plusieurs terrains comparables étaient très accidentés, ce qui restreignait les possibilités d'aménagement et plus particulièrement la superficie susceptible d'être aménagée. Le fait que les services publics soient offerts ou non est également un facteur important. Enfin, on a affirmé que les fonctionnaires municipaux étaient disposés à modifier le zonage afin de promouvoir l'aménagement des terrains et de créer des emplois – ces affirmations constituant pour l'essentiel du oui-dire –, mais la personne qui achète un bien immobilier ne peut se fier qu'au règlement de zonage alors en vigueur, lequel indique ce que l'acheteur peut faire au moment de l'achat.

[8] En ce qui a trait à tous ces facteurs, ce sont les lots A et B de la section 23, canton 91, plan KAP 54971, dont la superficie totale est de 84,83 acres et qui ont été achetés par un certain M. Lee, qui permettent d'établir la meilleure comparaison avec le lot 2. Les évaluateurs ont tous deux examiné ces lots, qui seront simplement appelés le lot A et le lot B ci-après. Le lot B, d'une superficie de 17,17 acres, est situé à l'intersection de la route de l'aéroport et de la route Coquihalla. Tous les services municipaux pouvaient directement y être fournis à partir de la route Coquihalla. Le lot B était quelque peu accidenté ou « inégal » au moment de l'achat. Le lot A, qui est « plat », est scindé en deux par la route de l'aéroport et se prolonge le long de la route Coquihalla et de la route 5A. Le côté qui fait face à la route Coquihalla est adjacent au petit aéroport local de Merritt, qui n'offrait et n'offre toujours pas de services aériens réguliers. Tout service public destiné au lot A doit apparemment d'abord passer par le lot B. Lorsque M. Lee a acheté ces deux lots, ils ne se trouvaient pas dans les limites de la ville de Merritt. Mais ils se trouvaient à deux minutes, par la route Coquihalla, du restaurant rapide McDonald qui venait tout juste d'ouvrir. Le lot A compte 67,66 acres.

[9] Les rapports et les témoignages des deux évaluateurs indiquent clairement que Merritt connaissait un boum immobilier en 1996. Si on examine les ventes de terrains comparables que les évaluateurs ont mentionnées à la Cour, on ne peut que constater que les terrains vendus à cette époque n'étaient pas situés près du lot 2, au sud-ouest de Merritt. Certains lots étaient situés au sud-est de la ville. Mais les plus grands lots étaient presque tous situés au carrefour Coquihalla, au nord-est de

Merritt, où se trouvaient les lots A et B. Le nord-ouest de Merritt est à environ un mille et demi du lot 2. De plus, le lot 2 est situé à environ deux milles à l'ouest de la route Coquihalla et, en partie en raison de la présence de la rivière Nicolla, il semble qu'on ne puisse pas accéder directement au lot 2 à partir de la route Coquihalla ou du chemin de traverse Okanagan. Le lot 2 se trouve de l'autre côté de Merritt par rapport à la route Coquihalla.

[10] La pertinence de la comparaison entre le lot 2 et les lots A et B est confirmée par la pièce R-1, qui est une lettre en date du 24 août 2000 que la ville de Merritt faisait parvenir à « Ted Corbett » et qui indique qu'il n'y a dans la ville que deux emplacements comptant les 30 acres ou plus qui sont nécessaires à l'édification d'une usine de fabrication. M. Raffard a confirmé qu'il s'agissait du lot 2 et du lot A.

[11] Selon le témoignage de M. Cook, les lots A et B avaient été achetés par M. Lee, un spéculateur qui disposait de fonds et qui souhaitait effectuer un investissement à long terme. Il avait acheté 600 000 \$ les lots A et B en juin 1995. Selon les calculs de M. Raffard, le prix attribuable au lot A était de 548 100 \$, soit 8 095 \$ l'acre. M. Cook estimait que la superficie utile des lots ainsi achetés n'était que de 65 acres. Les acres « utilisables » revenaient donc à 9 230 \$ l'acre. La vente avait apparemment été négociée au début de 1995 et conclue le 30 juin 1995.

[12] Les deux évaluateurs se sont livrés à une série de calculs et d'extrapolations pour en arriver à leurs évaluations. Les calculs de l'évaluateur de l'intimée, qui étaient moins élaborés, étaient essentiellement fondés sur deux facteurs, le temps et l'emplacement. Les calculs de l'évaluateur des appelants étaient plus élaborés et fondés sur deux modèles de lotissement, ainsi que sur d'autres facteurs tels que le temps et le financement.

[13] Les calculs et les observations de M. Cook relatifs au lotissement (pièce A-2) démentaient tout à fait la déclaration qu'il avait faite dans une évaluation antérieure. Il affirmait, à la page 40 de cette évaluation, que toute forme d'évaluation de lotissements était subjective, moins digne de foi en raison des extrapolations, et il ajoutait, à la page 39, que l'évaluation était plus digne de foi lorsque le projet de lotissement devait être mis à exécution dans les six prochains mois (pièce R-2). Il semble, d'après les photos présentées, que le lot 2 est toujours sous-utilisé aujourd'hui. La jurisprudence étaye les mises en garde que M. Cook a formulées dans la pièce R-1. Ainsi, bien que M. Cook affirme que ses savants calculs relatifs au lotissement étayaient ses dires, ce n'est pas vraiment le cas, puisqu'ils démentent les mises en garde qu'il a lui-même faites.

[14] La Cour est d'avis que presque tous les facteurs (en particulier le temps et le coût du financement, mais exception faite de l'emplacement) associés à l'achat spéculatif des lots A et B sont liés au prix payé par M. Lee. Étant donné que les deux évaluateurs ont dirigé leur attention sur le lot A, il convient de faire remarquer que, aux fins de spéculation, le zonage applicable au lot A – zone d'industrie légère (C4), zone commerciale (C4) et une importante zone agricole (AR1) – est presque identique à celui qui s'applique au lot 2 – zone d'industrie légère (M1), zone résidentielle à densité moyenne (R3), et zone agricole (AR1) dans une proportion de 2,2 pour cent. Le plan de lotissement résidentiel dressé par M. Cook visait les maisons mobiles, ce qui est révélateur de la qualité générale des résidences dans le quartier de Collettsville, où se trouve le lot 2.

[15] Cela étant dit, le lot 2 offre des avantages évidents : sa superficie est plus grande, le zonage est plus favorable, certains services publics peuvent y être fournis et il est situé dans les limites de la ville. Par contre, la plupart des terrains qui ont été achetés en 1995, 1996 et 1997 étaient situés près du lot A, tandis qu'aucun achat de terrain n'a été effectué près du lot 2.

[16] Au moment de l'achat, l'utilisation optimale du lot A correspondait aux affectations permises par le règlement de zonage; mais l'achat lui-même avait un caractère spéculatif. Pour procéder à son évaluation, M. Cook s'est fondé sur le zonage applicable au lot 2; cependant, le 26 décembre 1996, l'utilisation et le moment de l'utilisation du lot 2 avaient également un caractère spéculatif.

[17] Pour ces motifs, la Cour choisit de se concentrer sur le prix par acre, critère que les évaluateurs estiment approprié en ce qui concerne le lot A acheté par M. Lee le 30 juin 1995. Voici la valeur qu'ils ont attribuée au lot A, par acre :

Évaluateur de l'intimée : 8 095 \$

Évaluateur de l'appelant : 9 230 \$

[18] Divers facteurs démentent ces chiffres. Compte tenu du fait que M. Lee a acheté le lot à des fins spéculatives, et de ce qu'il comptait faire de cet investissement, la Cour ne retient pas les facteurs liés au temps et au financement. Ces facteurs sont déjà pris en considération dans le prix payé par M. Lee. De la même manière, l'intervalle de 18 mois entre l'achat des lots – le 30 juin 1995 et le 26 décembre 1996 – n'est pas très grand, mais reste un facteur dont on devrait tenir compte. Les autres avantages que le lot 2 présente sont les suivants : il est situé

dans les limites de la ville, la plupart des services publics sont offerts tout près de là (quoique l'absence des services d'égout soit un facteur majeur) et le zonage est quelque peu meilleur. Tous ces avantages sont grandement atténués par le fait qu'on n'a pas présenté de preuve que des ventes de biens comparables situés près du lot 2 avaient été effectuées en 1995, 1996 et 1997.

[19] Les deux évaluateurs ont témoigné que la valeur par acre d'un plus grand lot est inférieure à celle d'un plus petit lot – le lot A étant plus grand que le lot 2. Cependant, l'absence de ventes dans le secteur sud-ouest de Merritt, où est situé le lot A, diminue également l'importance de ce facteur d'évaluation en l'espèce.

[20] Selon l'estimation de M. Cook, la valeur de la superficie utile des lots A et B était de 9 230 \$ l'acre; en multipliant ce nombre par la superficie du lot 2 (35,85 acres), on arrive à un prix de 330 895,50 \$ en 1995. En tenant compte des avantages et des inconvénients décrits aux paragraphes [18] et [19], on pourrait arriver à une différence de 10 pour cent, soit 33 089,55 \$. Si ce montant est appliqué en faveur de l'appelant, la juste valeur marchande totale du lot 2 serait donc, le 26 décembre 1996, de 363 985,05 \$. Ce montant reste inférieur à la juste valeur marchande qui avait été attribuée au lot 2 dans la cotisation faisant l'objet du présent appel, soit 394 000 \$.

[21] La Cour conclut que la juste valeur marchande du lot 2 était de 363 985,05 \$ le 26 décembre 1996. Pour cette raison, les appels relatifs au lot 2 sont rejetés, et les cotisations sont déferées au ministre du Revenu national pour qu'il procède à un nouvel examen et qu'il établisse une nouvelle cotisation fondés sur l'exposé conjoint des faits partiel annexé au jugement et aux motifs de jugement relatifs à chacun des appelants, et pour qu'il confirme la cotisation des appelants relativement au lot 2 d'après la juste valeur marchande qui lui avait été attribuée en date du 26 décembre 1996, soit 394 000 \$.

[22] Étant donné que les parties ont conclu des ententes partielles à l'égard des quatre appels et que l'audience a porté sur l'évaluation d'un seul bien, l'intimée se voit accorder des dépens entre parties à l'égard d'un seul des quatre appels, ainsi que tous les débours taxables qu'elle a engagés à l'égard des quatre appelants. Les dépens seront taxés d'après le montant le plus élevé des quatre appels au moment du dépôt des avis d'appel.

Signé à Toronto, Ontario, ce 23^e jour de novembre 2005.

« D. W. Beaubier »

Le juge Beaubier

Traduction certifiée conforme
ce 21^e jour de février 2006.

Philippe Ducharme, traducteur

RÉFÉRENCE : 2005CCI756

N^{OS} DES DOSSIERS DE LA COUR : 2003-55(IT)G, 2003-76(TI)G, 2003-75(IT)G
et 2003-795(IT)G

INTITULÉ DE LA CAUSE : Hilbert Arthur Corbett et al. c. La Reine

LIEU DE L'AUDIENCE : Kelowna, Colombie-Britannique

DATES DE L'AUDIENCE : Les 16 et 17 novembre 2005

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

DATE DU JUGEMENT : Le 23 novembre 2005

COMPARUTIONS :

Avocat des appelants : Steven Wilson

Avocate de l'intimée : Susan Wong

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour les appelants :

Nom : Steven Wilson

Cabinet : Pushor Mitchell

Pour l'intimée : John H. Sims
Sous-procureur général du Canada
Ottawa (Ontario)