

Dossier : 2007-2299(GST)I

ENTRE :

JONATHAN WOOD,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

Appel entendu les 7, 8 et 9 mai 2008, à Fredericton (Nouveau-Brunswick),
et motifs du jugement rendus oralement par conférence téléphonique le
20 mai 2008, à Ottawa, Canada.

Devant : L'honorable juge E. P. Rossiter

Comparutions :

Avocat de l'appelant : M^c David H. Dunsmuir

Avocats de l'intimée : M^c Lindsay Holland
M^c Martin Hickey

JUGEMENT

L'appel de cotisation établie en vertu de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise*, dont l'avis est daté du 27 septembre 2005 et porte le numéro A106077, est accueilli et la cotisation est renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation pour les raisons énoncées dans les motifs de jugement ci-joints.

L'intimée a droit aux dépens de l'appel, lesquels sont fixés à 2 685 \$, frais, débours et taxes inclus.

Signé à Ottawa, Canada, ce 26^e jour de mai 2008.

« E. P. Rossiter »

Juge Rossiter

Traduction certifiée conforme
ce 16^e jour de juillet 2008

Claude Leclerc, traducteur

Référence : 2008CCI311
Date: 20080526
Dossier : 2007-2299(GST)I

ENTRE :

JONATHAN WOOD,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

Intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Rossiter

Les faits

[1] L'appelant est le fils d'Andrew Wood et de Marguerite Wood, qui se sont mariés le 31 août 1979. L'appelant est né le 18 mars 1984; cela étant, il était mineur au mois de mai 2002, puisque l'âge de la majorité au Nouveau-Brunswick est de 19 ans.

[2] Andrew est un avocat qui exerce sa profession depuis de nombreuses années à Fredericton (Nouveau-Brunswick).

[3] Piper's Lane Heritage Development Inc. (« Piper's Lane ») (et la société remplacée désignée) est une personne morale, dont les actions appartiennent à Marguerite Wood depuis au moins 1993.

[4] Andrew et Marguerite Wood ont conclu un contrat familial le 15 mars 1995. Ce contrat mentionnait expressément que les actions de Piper's Lane appartenaient à Marguerite Wood (voir la pièce A-23, article 22).

[5] Marguerite Wood a détenu les actions de Piper's Lane jusqu'à ce que ces actions soient transférées à Andrew Wood, en fiducie pour Jonathan Wood, conformément à un accord de séparation conclu entre Andrew Wood et Marguerite Wood (pièce A-24, paragraphe 7F) daté du 8 avril 2003. Le document portant sur le transfert des actions a été confectionné au mois de septembre 2003.

[6] Pendant qu'il exerçait sa profession d'avocat, Andrew Wood s'occupait également d'immobilier, ce qui a entraîné une faillite personnelle au mois de juillet 1995 (pièce A-12), dont il a été personnellement libéré le 12 juillet 2001 (pièce A-19).

[7] Lorsqu'Andrew a fait faillite, les comptes clients de son cabinet ont été pris par le séquestre, KPMG. Ils ont ultérieurement été vendus à Piper's Lane pour un montant de 15 000 \$. Dans ces comptes clients, il y avait des comptes clients de Harry Green [ou de sociétés appartenant à celui-ci], qui était un client et un ami intime d'Andrew Wood. Andrew Wood affirme qu'avant de faire faillite, afin de garantir les comptes clients de Harry Green et de ses sociétés, il avait accepté la cession par Harry Green, le 22 novembre 1991, d'une propriété que ce dernier possédait à Blackville (Nouveau-Brunswick) (pièce A-1, 22 novembre 1991). Il y avait également une entente (pièce A-7, onglet 2) conclue à la même date par Andrew Wood et par Harry Green, énonçant les conditions de ce qui, selon Andrew Wood, est une fiducie, mais qui, selon l'intimée, en ce qui concerne la propriété de Blackville, est un droit de rachat pour une période de cinq ans, en faveur de Harry Green.

[8] Malgré l'article 3 de cette entente (pièce A-7, onglet 2), qui interdisait à Andrew Wood de transférer la propriété sans le consentement de Harry Green, Andrew Wood a censément transféré, le 11 janvier 1993, les biens-fonds de Blackville à Andrew Wood en fiducie, même si Harry Green possédait encore un droit de rachat.

[9] L'entente conclue entre Andrew Wood et Harry Green le 22 novembre 1991 prévoyait expressément que les comptes clients que Harry Green devait à Andrew Wood et à Gilbert, McGloan, Gillis, s'élevaient à 9 500 \$ et que le transfert de la propriété en faveur d'Andrew Wood était effectué en paiement des montants dus à Andrew Wood.

[10] Andrew Wood avait pratiqué le droit au sein du cabinet Andrew F. Wood Associates, de 1988 à 1990, auprès du cabinet Gilbert, McGloan, Gillis, en 1990 et en 1991, et chez Yeamans Wood de 1991 à 1993.

[11] Dans le cadre de l'acquisition des comptes clients d'Andrew Wood par Piper's Lane, Marguerite Wood a donné des instructions au sujet des conditions des négociations relatives à l'achat (pièce A-14, onglet 6).

[12] Harry Green est décédé le 28 mars 1998; Andrew Wood était l'exécuteur testamentaire. Andrew Wood a communiqué avec les héritiers de Harry Green afin de régler les comptes clients – c'est-à-dire pour qu'ils paient les comptes clients, la propriété de Blackville devant passer à la succession. Les héritiers ont refusé; Andrew Wood affirme que la propriété de Blackville est donc devenue la propriété de Piper's Lane parce qu'elle avait acheté du syndic de faillite, KPMG, les comptes clients d'Andrew Wood.

[13] Lorsqu'Andrew Wood a transféré la propriété de Blackville de lui-même à lui-même en sa qualité de fiduciaire, il devait censément détenir la propriété pour garantir la dette de Harry Green, ce dernier ayant un droit de rachat, mais le rachat n'a jamais eu lieu.

[14] Les comptes clients personnels et les comptes clients des sociétés de Harry Green que Piper's Lane a achetés du syndic de faillite d'Andrew Wood, KPMG, comprennent uniquement les comptes clients suivants :

Northern Timber : 1 191,35 \$

Northern Timber : 1 819,44 \$

Ces deux comptes clients provenaient de Gilbert, McGloan, Gillis, lorsqu'Andrew Wood y pratiquait le droit en 1990 et en 1991. Les autres comptes clients que Piper's Lane a achetés du syndic de faillite d'Andrew Wood, KPMG, comprenaient un compte client de Harry Green, au montant de 5 713,80 \$, qui provenait de chez Yeamans Wood, à un moment où Andrew Wood y pratiquait le droit, de 1991 à 1993. Il n'y avait pas de compte client de 9 500 \$ ni aucun ensemble de comptes clients s'élevant en tout à 9 500 \$ en faveur d'Andrew Wood qui étaient dus par Harry Green ou par l'une des sociétés appartenant à celui-ci, qui faisait partie des comptes clients acquis par Piper's Lane.

[15] Après le décès de Harry Green, la succession ou les héritiers n'ont pas racheté la propriété de Blackville et n'ont pas acquitté la dette. La propriété a été

vendue à un certain M. Hallihan, une personne sans lien de dépendance, en contrepartie a) du paiement d'un montant de 20 000 \$ et b) d'une propriété située à Quarryville (Nouveau-Brunswick).

[16] Lorsque cette opération a été conclue, Michael Noel agissait comme avocat du vendeur et de l'acheteur. Selon les instructions qui lui avaient été données, il devait transférer la propriété de Quarryville à Andrew Wood en fiducie, mais il ne l'a pas fait et il a par erreur fait enregistrer la propriété au nom d'Andrew Wood (pièce A-1, onglet 28). Andrew Wood, lorsqu'il a remarqué l'erreur, a voulu faire corriger le titre *ab initio*; or, il était impossible de le faire au moyen d'une rétrocession, la chose pouvant uniquement être faite au moyen d'un certificat de propriété enregistrée (pièce A-3, onglet 30), qui avait pour effet de désigner Andrew Wood en sa qualité de fiduciaire de la propriété, au 28 mai 2002.

[17] Andrew Wood et sa femme Marguerite se sont séparés en 2001; aux mois de janvier et de février 2002, ils se sont entendus pour que les actions que Marguerite détenait dans Piper's Lane soient transférées à Andrew Wood, en fiducie pour Jonathan Wood. Le transfert documenté n'a formellement eu lieu qu'au mois de septembre 2003. Andrew Wood ne participait pas à la gestion de Piper's Lane avant la signature de l'accord de séparation qu'il avait conclu avec Marguerite Wood.

[18] Le transfert de la propriété de Quarryville a été effectué le 28 mai 2002. Andrew Wood et son fils, l'appelant, ont conclu un contrat de fiducie prenant effet le 1^{er} mai 2002, le contrat ayant censément été signé le 9 juillet 2003 (pièce A-4, onglet 24). De toute évidence, cette entente prévoit l'échange de la propriété de Blackville contre celle de Quarryville et parle de la fiducie dans l'avenir. Le marché devait être conclu au mois d'avril 2002, mais il ne l'a été qu'à la fin du mois de mai 2002.

[19] Au moment où l'acte concernant la propriété de Quarryville transférée à Andrew Wood a été corrigé pour qu'Andrew Wood en fiducie y soit désigné, le 9 juillet 2003, Andrew Wood et Jonathan Wood, en leurs qualités de fiduciaire et de constituant respectivement, ont signé un contrat de fiducie prenant effet le 1^{er} mai 2002 à l'égard de la propriété de Quarryville. Un avocat a authentifié les signatures d'Andrew Wood et de Jonathan Wood, comme en font foi les certificats notariés du 9 juillet 2003, mais l'avocat n'a pas pu attester que les certificats étaient joints au contrat de fiducie. Il avait toutefois un rendez-vous avec Andrew Wood le 9 juillet 2003 et, ce jour-là, Andrew Wood a signé une procuration devant cet avocat.

[20] Un expert de l'intimée spécialisé dans le vieillissement de l'encre a témoigné que l'analyse de la signature d'Andrew Wood figurant dans le contrat de fiducie étayait d'une façon concluante l'hypothèse selon laquelle la signature n'avait pas été apposée à la date du document, le 1^{er} mai 2002, ou le 9 juillet 2003, et que la signature de Jonathan Wood n'avait probablement pas été apposée sur le document le 9 juillet 2003, mais que le document avait fort probablement été signé au plus tôt au mois de novembre 2004.

[21] Certaines écritures de régularisation de journal ont été effectuées le 3 septembre 2002 pour Piper's Lane à l'égard de l'échange des propriétés (soit celle de Blackville contre celle de Quarryville), mais ces écritures semblent avoir été effectuées pour la mauvaise année, soit du 1^{er} février 2001 au 31 janvier 2002. Or, l'opération n'a eu lieu qu'au mois de mai 2002. Ces écritures indiquent les aspects financiers du marché – le prix de base de la propriété de Blackville était de 8 725,59 \$. Un montant de 20 000 \$ en argent a été reçu et une maisonnette située sur la propriété, à Quarryville, a été désignée comme ayant une valeur de 7 500 \$, de sorte que l'opération s'élevait en tout à 27 500 \$, c'est-à-dire un montant de 20 000 \$ en argent et un montant de 7 500 \$ pour la propriété de Quarryville, le tout en échange de la propriété de Blackville dont le prix de base était de 8 725,59 \$, de sorte que le gain s'élevait à 18 775,41 \$. En même temps, Jonathan Wood, l'appelant, a versé un montant de 7 500 \$ dans un compte client pour la propriété de Quarryville.

[22] Après le mois de mai 2002 et jusqu'au début du mois de janvier 2004, l'appelant et son père, Andrew Wood, ont rénové la propriété de Quarryville, en payant les matériaux.

[23] Le 29 mars 2004, l'appelant a reçu un montant de 85 111 \$ de Piper's Lane en paiement d'un prêt d'actionnaire qui lui était dû en sa qualité de propriétaire bénéficiaire des actions de Piper's Lane. Ce paiement n'avait rien à voir avec la propriété de Quarryville ni avec le droit de propriété y afférent. Les états financiers de Piper's Lane pour l'exercice ayant pris fin le 31 janvier 2003 font état d'un prêt d'actionnaire impayé de 85 111 \$ – soit le montant versé à Jonathan Wood le 29 mars 2004.

[24] Il n'y avait pas de documents commerciaux pour les procès-verbaux et les certificats d'actions de Piper's Lane; il n'y avait rien au sujet du transfert d'actions, de la propriété des actions ou du transfert des actions en fiducie pour Jonathan Wood.

Les points litigieux

[25] Les parties se sont initialement entendues pour que les points litigieux soient définis comme suit :

1. L'enregistrement du document rectifié qui a été déposé (Quarryville), lequel a eu lieu le 21 janvier 2004, avait-il pour effet juridique de transférer la propriété en faveur d'Andrew F. Wood en date du 28 mai 2002 dans une fiducie valide au 28 mai 2002?
2. Si Andrew Wood détenait le titre légal afférent à la propriété pendant toute la période pertinente, au 28 mai 2002 ou par la suite, un transfert de la propriété de Quarryville d'Andrew Wood en faveur de l'appelant a-t-il eu lieu conformément à l'article 325 de la *Loi sur la taxe d'accise*?
3. Dans l'affirmative, à quelle date un tel transfert a-t-il eu lieu et de quelle façon?
4. Si un transfert de propriété a eu lieu en faveur de l'appelant après le 28 mai 2002, le cédant possédait-il un intérêt bénéficiaire, c'est-à-dire un titre bénéficiaire à l'égard de la propriété, à la date du transfert en faveur de l'appelant?
5. Si la Cour est d'avis qu'Andrew Wood était propriétaire bénéficiaire de la propriété et qu'il a transféré la propriété à l'appelant à la date à laquelle il était tenu de payer la taxe d'accise (et si c'était le 28 mai 2002 ou par la suite, l'appelant ne conteste pas qu'une responsabilité lui est imposée par suite du transfert), le ministre a-t-il correctement établi la valeur de la propriété à la date du transfert, de façon à calculer correctement le montant de la taxe à l'égard de laquelle l'appelant est responsable du fait d'autrui?

[26] L'instruction ayant eu lieu et les questions susmentionnées ayant été examinées, il reste en réalité une seule question à trancher, à savoir à qui appartenait la propriété de Blackville lorsque celle-ci a été transférée à M. Hallihan au moyen d'une opération sans lien de dépendance en contrepartie de la somme de 20 000 \$ et de la propriété de Quarryville. La propriété appartenait-elle à Piper's Lane ou à Andrew Wood ou encore appartenait-elle à Andrew Wood en fiducie? Le résultat du présent appel dépend de la réponse à cette question.

Le droit et l'analyse

[27] L'appelant affirme qu'il existait une fiducie quelconque qui a été créée en sa faveur lorsque la propriété de Quarryville était censément détenue en fiducie par Andrew Wood.

[28] Je n'examinerai pas le droit, tel qu'il s'applique aux fiducies implicites, aux fiducies expresses, ou aux fiducies par déduction ou par interprétation.

[29] La preuve présentée par l'appelant comportait de nombreux aspects contradictoires, dont voici des exemples :

1. L'appelant affirme que les comptes clients vendus à Piper's Lane par le syndic d'Andrew Wood, KPMG, comprenaient le compte client afférent à la propriété de Blackville parce que cette propriété avait été prise en garantie pour les comptes clients dus par Harry Green. Par contre, les documents que l'appelant a produits par l'entremise d'Andrew Wood montrent qu'Andrew Wood avait de fait reçu le montant intégral de 9 500 \$ qui lui était alors dû par Harry Green et que la garantie afférente à la propriété de Blackville ne se rapportait pas à cette dette particulière de 9 500 \$. De plus, cette dette particulière n'a pas été cédée à Piper's Lane et des dettes qui, collectivement, s'élèvent à 9 500 \$ n'ont pas non plus été cédées à Piper's Lane. La version des faits donnée par Andrew Wood est contredite par la documentation que l'appelant et lui-même ont produite, c'est-à-dire les ententes conclues entre Andrew Wood lui-même et Harry Green. Andrew Wood a contredit le contrat de fiducie qu'il avait lui-même conclu avec Harry Green par lequel Harry Green pouvait racheter la propriété dans les cinq ans qui suivaient la signature du contrat, Andrew Wood ne pouvant pas transférer la propriété au cours de la même période sans le consentement de Harry Green. Andrew Wood a transféré la propriété d'Andrew Wood à Andrew Wood en fiducie sans que l'acte de fiducie indique pour qui il détenait la propriété en fiducie ni quoi que ce soit d'autre.
2. Lorsqu'Andrew Wood a fait en sorte que le certificat de propriété enregistrée pour la propriété de Quarryville soit signé le 9 juillet 2003 en date du 28 mai 2002, de sorte qu'il prendrait effet le 28 mai 2002, Jonathan Wood et lui avaient également censément signé, en leurs qualités respectives de fiduciaire et de constituant, un contrat de fiducie en date du 1^{er} mai 2002 à l'égard de la même propriété (Quarryville). Le contrat de

fiducie se rapportait à une propriété qui n'appartenait même pas à Andrew Wood au 1^{er} mai 2002, parce que l'opération prévoyant l'échange de la propriété de Blackville contre la somme de 20 000 \$ et la propriété de Quarryville n'a été conclue que le 28 mai 2002.

3. Des écritures de journal ont été préparées pour Piper's Lane le 3 septembre 2002, pour l'exercice qui a pris fin le 31 janvier 2002, en ce qui concerne l'échange de la propriété de Blackville contre la propriété de Quarryville, alors que l'opération n'avait même pas eu lieu au cours de cet exercice, mais qu'elle avait plutôt eu lieu au mois de mai 2002.
4. Le 4 avril 1998, Andrew Wood a transmis une lettre adressée à David Green (en sa qualité de représentant des héritiers de Harry Green), informant celui-ci qu'il détenait en fiducie la propriété de Blackville mentionnée dans le contrat de fiducie qu'il avait conclu avec Harry Green selon les conditions énoncées dans le contrat de fiducie, la créance étant cédée à une société de portefeuille et que, en théorie, il n'était pas personnellement bénéficiaire des sommes dues par la succession, mais que c'était une société appartenant à sa femme à qui les comptes clients avaient été cédés qui était bénéficiaire. Deux mois plus tard, le 12 juin 1998, Andrew Wood a rédigé une note de service pour son propre dossier, laquelle était en partie libellée comme suit :

[TRADUCTION]

J'ai également informé David que les conditions de la fiducie applicables à la propriété de Blackville que je détenais formellement en fiducie étaient réalisées. J'ai mentionné que je leur donnerais le choix de l'acheter pour ce qu'il en coûtait à David ou aux personnes désignées par celui-ci et David a mentionné que la chose lui convenait.

[30] Ces deux notes se contredisent mutuellement; dans l'une, M. Wood affirme que les propriétés étaient détenues en fiducie conformément aux conditions figurant dans l'acte de fiducie, que la créance avait été cédée à une société de portefeuille et que la somme était en fait due à une société qui ne lui appartenait pas personnellement, mais qui appartenait plutôt à sa femme; pourtant, deux mois plus tard, il affirme qu'il détenait formellement les propriétés en fiducie et que les conditions de la fiducie avaient été réalisées, mais qu'il était prêt à accorder à la succession une option d'achat.

[31] Il ne s'agit là que de quatre exemples de preuves contradictoires qui se sont présentées dans la cause de l'appelant. Il y en a bien d'autres que je n'examinerai pas, mais qui posent naturellement beaucoup de problèmes à la Cour lorsqu'elle essaie d'accepter les prétentions de l'appelant quant à la question de savoir qui était propriétaire et qui n'était pas propriétaire de la propriété de Blackville au moment crucial, c'est-à-dire au moment où cette propriété a été échangée contre celle de Quarryville et un montant de 20 000 \$. Il semble qu'Andrew Wood, qui se hâtait pour préparer les documents nécessaires en vue d'essayer d'établir la fiducie, ne s'y retrouvait plus et qu'il ne savait pas trop qui était propriétaire, à quel moment et de quelle façon, et quelle propriété était en cause.

[32] Je crois qu'un examen détaillé des pièces soumises à la Cour permet de répondre à la question de savoir qui était propriétaire de la propriété de Blackville lorsque cette propriété a été transférée en échange de la propriété de Quarryville, à savoir Piper's Lane, Andrew Wood ou Andrew Wood en fiducie.

[33] J'ai examiné la preuve et je conclus que la propriété de Blackville a toujours appartenu à Andrew Wood en sa qualité de propriétaire bénéficiaire et qu'elle n'a jamais été transférée à Piper's Lane. Andrew Wood possédait cette propriété en sa qualité de propriétaire bénéficiaire lorsqu'elle a été transférée en contrepartie de la somme de 20 000 \$ et de la propriété de Quarryville le 28 mai 2002. Je tire cette conclusion après avoir examiné tous les éléments de preuve, et particulièrement les éléments suivants :

1. La pièce A-7 est une entente conclue entre Andrew Wood et Harry Green, laquelle était censément, selon Andrew Wood, un contrat de fiducie. Dans le préambule, il est mentionné que le constituant ou Harry Green doit au créancier, c'est-à-dire à Andrew Wood et Gilbert, McGloan, Gillis, la somme de 9 500 \$ et il est ensuite mentionné ce qui suit : [TRADUCTION] « Et attendu que le constituant a transféré la propriété au créancier en paiement des montants dus au créancier. » La propriété en question était la propriété de Blackville. Cette déclaration nous amènerait sans aucun doute à croire qu'il y avait eu transfert et que, en fait, le transfert avait eu lieu à la même date. Si les attendus sont exacts, l'entente avait été conclue en faveur d'Andrew Wood de plein droit en paiement des montants que Harry Green lui devait.

Toutefois, il y avait d'autres créances impayées et Andrew Wood s'était engagé à détenir la propriété en fiducie pour Andrew Wood pour tous les comptes dus par Harry Green à Andrew Wood ou à Gilbert, McGloan, Gillis. De plus, Andrew Wood s'est engagé à ne pas céder la propriété à une autre

personne, si ce n'est conformément aux instructions du constituant, Harry Green. Le constituant pouvait, dans les cinq ans suivant la date (le 22 novembre 1991), obliger le créancier à lui rétrocéder la propriété en donnant avis de cette intention au créancier et sur paiement de toutes les sommes alors dues au créancier. Il importe de souligner que ce droit de rachat n'a jamais été exercé et que le créancier, Andrew Wood, a transféré la propriété de lui-même à lui-même en sa qualité de fiduciaire peu de temps après que la propriété lui eut entièrement été transférée.

2. La pièce A-21 est une note de service d'Andrew Wood, pour son dossier, en date du 12 juin 1998, dans laquelle Andrew Wood a noté qu'il avait informé David (probablement David Green, puisqu'il traitait avec David Green en sa qualité de représentant des héritiers de Harry Green) que les conditions de la fiducie applicables à la propriété de Blackville qu'il détenait formellement en fiducie avaient été réalisées, mais qu'il était prêt à accorder aux héritiers de Harry Green une option d'achat au prix coûtant. Ce document indique sans aucun doute que toute fiducie qui incluait peut-être la propriété de Blackville était terminée et qu'Andrew Wood était encore prêt à accorder une option d'achat à la succession Green.
3. Andrew Wood a transféré la propriété en question à lui-même, en fiducie, par un acte daté du 22 janvier 1993, contrairement au contrat exprès de fiducie qu'il avait conclu avec Harry Green, par lequel Harry Green avait le droit de rachat.
4. Sous la cote A-13, le bilan de réalisation éventuelle au moment où Andrew Wood avait fait faillite faisait état des comptes clients d'Andrew Wood et des divers cabinets d'avocats pour lesquels il avait travaillé au cours d'une période donnée. Les comptes clients que le syndic de faillite, KPMG, avait cédés à Piper's Lane n'auraient pas pu inclure le montant de 9 500 \$ mentionné dans le contrat de fiducie conclu entre Andrew Wood et Harry Green parce qu'il n'en est pas fait mention dans les comptes clients cédés à Piper's Lane et que Piper's Lane n'a donc pas reçu le titre afférent au compte client et ne pouvait pas recevoir le titre afférent à la garantie détenue pour le compte client.
5. Si l'on se reporte à la pièce 9, soit la convention d'achat-vente du 31 janvier 1997 entre KPMG et Wood Melanson Filiter en fiducie, et si l'on examine les comptes clients, dont certains étaient censément ceux de Harry Green, en ce qui concerne le compte client visé par la garantie, soit la

propriété de Blackville, le montant de 9 500 \$ n'y était pas inclus ni aucune combinaison de comptes clients qui s'élèverait jusqu'à 9 500 \$ et, par conséquent, il peut uniquement être conclu que le compte client en question n'a pas été cédé à Piper's Lane.

6. L'examen de la pièce A-20, portant sur la dette de Harry Green envers Andrew Wood, permet de constater qu'il n'y est pas fait mention des comptes clients qui font l'objet de la propriété de Blackville ni de quelque combinaison de comptes clients s'élevant jusqu'à 9 500 \$ ou, de fait, quelque montant se rapprochant de 9 500 \$.

[34] Dans ses conclusions finales, l'intimée a méticuleusement examiné les comptes clients et la façon dont ils s'accordaient avec la preuve présentée par Andrew Wood et je retiens les observations de l'intimée sur ce point. Par suite de la preuve qui a été soumise, je conclus que le compte client (9 500 \$) qui se rapportait à la propriété de Blackville n'a jamais été transféré à Piper's Lane parce que cette dette de 9 500 \$ avait déjà été remboursée au complet comme le reconnaissait Andrew Wood dans ses propres documents.

[35] Andrew Wood a obtenu le transfert de la propriété de Blackville de Harry Green et il a ensuite censément transféré la propriété de lui-même à lui-même en sa qualité de fiduciaire. Il est de droit constant que l'on ne peut pas détenir une propriété en fiducie pour soi-même et que les deux droits se confondent, de sorte qu'Andrew Wood était propriétaire bénéficiaire de la propriété en question. Je conclus que la propriété de Blackville a toujours appartenu à Andrew Wood, en sa qualité de propriétaire bénéficiaire, après que Harry Green lui eut cédé la propriété par un acte daté du 22 novembre 1991.

[36] Andrew Wood a reçu 20 000 \$ et la propriété de Quarryville en échange de la propriété de Blackville. Il s'agit ensuite de savoir à quel moment le transfert de la propriété de Quarryville d'Andrew Wood à Jonathan Wood a eu lieu. La propriété n'avait rien à voir avec Piper's Lane. Selon le contrat de fiducie censément conclu le 9 juillet 2003, le transfert a eu lieu le 1^{er} mai 2002.

[37] Je remarque qu'il y a des écritures de régularisation de journal de Piper's Lane en date du 3 septembre 2002, lesquelles indiquent censément que l'appelant a acquis la propriété de Quarryville en échange d'un compte client de 7 500 \$. Piper's Lane n'était pas propriétaire de la propriété de Quarryville et elle n'avait donc jamais eu le droit de la transférer en échange d'un paiement en argent ou d'un compte client ou d'autre chose.

[38] Un expert judiciaire, Marc Gaudreau, a témoigné qu'il existe une preuve concluante à l'appui de l'hypothèse selon laquelle le contrat de fiducie du 9 juillet 2003 n'a pas été signé par Andrew Wood à cette date et qu'il n'a probablement pas été signé non plus par Jonathan Wood à cette date. Selon la preuve présentée par M. Gaudreau, le contrat aurait pu être signé au plus tôt vers le mois de novembre 2004. Par contre, il y a le témoignage de P. Larrie Yerxa, un avocat qui est devenu membre du barreau en 1972 et qui exerce depuis plus de 36 ans sa profession dans le domaine du droit immobilier. M. Yerxa était un témoin tout à fait convaincant; il semblait direct et terre à terre; il ne se rappelait pas expressément avoir signé, le 9 juillet 2003, le certificat notarial qui était joint au contrat de fiducie en question, mais il savait qu'il s'agissait de sa signature et il savait que c'était son sceau notarial qui figuraient dans le document. Le contrat de fiducie et les certificats notariaux avaient été séparés à plusieurs reprises, mais il a témoigné que si les certificats notariaux étaient annexés au contrat de fiducie et s'il avait apposé sa signature à la date inscrite sur les certificats, il avait sans aucun doute authentifié les signatures à cette date particulière. Il ne certifiait jamais un document signé par une personne sans que celle-ci soit présente. Les personnes en cause n'apposent peut-être pas leur signature en sa présence, mais elles doivent toujours se présenter devant lui et confirmer leur identité avant qu'il certifie le document. M. Yerxa a également fait remarquer qu'il avait consulté son agenda pour le 9 juillet 2003 et que l'agenda indiquait qu'il avait un rendez-vous avec Andrew Wood à midi et demi, mais il importe également de noter qu'Andrew Wood a également signé, le même jour, une procuration devant M. Yerxa. Normalement, un certificat notarié identifie le document auquel il est annexé, mais ce certificat notarié ne l'indiquait pas; en effet, ce jour-là, M. Yerxa avait probablement rédigé ce qu'il a appelé un certificat notarié ordinaire et il l'avait alors utilisé. À supposer que les certificats notariés aient été annexés au contrat de fiducie, ce contrat ne pouvait pas avoir été signé après le 9 juillet 2003.

[39] Je dispose donc de trois solutions de rechange :

1. Je peux accepter la preuve de l'expert judiciaire, M. Gaudreau, lorsqu'il déclare que le contrat de fiducie n'a probablement pas été signé avant le mois de novembre 2004;
2. Je peux accepter la preuve de M. Yerxa, à savoir qu'il a authentifié la signature de l'appelant et celle d'Andrew Wood le 9 juillet 2003;

3. Je peux conclure qu'un certificat notarié de M. Yerxa a été d'une façon ou d'une autre annexé au contrat de fiducie, mais qu'il n'a pas été annexé aux documents le 9 juillet 2003.

[40] Je ne suis pas prêt à ne pas croire M. Yerxa, étant donné que je l'ai trouvé tout à fait crédible, sincère et franc, et que son témoignage était tout à fait clair. La preuve de l'expert est un peu moins rigoureuse que celle de M. Yerxa, étant donné qu'il parle d'espaces de temps – plus il y a longtemps que de l'encre a été mise sur papier, moins l'espace de temps est précis – une période de deux ans représentant la limite extrême absolue. Je trouve l'expert crédible, sincère et franc lui aussi, comme M. Yerxa, mais je ne crois pas pouvoir accepter l'hypothèse qu'il a proposée plutôt que le témoignage de M. Yerxa, de sorte que je conclus que le contrat de fiducie a été signé le 9 juillet 2003. Je ne dispose d'aucun élément de preuve au sujet de l'autre possibilité. La présente affaire est loin d'être simple.

[41] Puisque j'ai conclu qu'Andrew Wood était propriétaire bénéficiaire de la propriété étant donné que le contrat de fiducie a été signé le 9 juillet 2003, comme je l'ai conclu, il s'agit de savoir si l'effet juridique du certificat de propriété enregistrée était que le titre était au nom d'Andrew Wood en fiducie au 28 mai 2002. Je retiens le témoignage de Keith Allen, avocat, qui a été reconnu à titre d'expert en droit immobilier et en ce qui concerne les normes de pratique des avocats. M. Allen a témoigné qu'une fois que le certificat de propriété enregistrée avait été délivré, il avait pour effet de dater le transfert à la date du document initial et à la date de l'enregistrement de ce document, soit le 28 mai 2002.

[42] Le contrat de fiducie lui-même disait qu'il prenait effet le 1^{er} mai 2002. Ce doit être une erreur typographique; de toute façon, il s'agit d'une erreur puisque, Andrew Wood n'a jamais été propriétaire bénéficiaire de la propriété de Quarryville tant que le transfert n'a pas eu lieu, soit au plus tôt le 28 mai 2002; par conséquent, le transfert ne pouvait prendre effet qu'à cette date au plus tôt – je conclus que la date du transfert était le 28 mai 2002. Aucune contrepartie n'a été transmise de l'appelant à Andrew Wood lors du transfert de la propriété de Quarryville. Il s'agit donc de savoir quelle était la juste valeur marchande de la propriété de Quarryville au 28 mai 2002.

[43] Nous disposons du témoignage de Roger Evans Beckwith, qui a été reconnu à titre d'expert en ce qui concerne la juste valeur marchande de biens immobiliers; M. Beckwith a expliqué en détail la façon dont il avait effectué l'évaluation de la propriété de Quarryville et la façon dont il était arrivé à la conclusion selon laquelle, selon son avis d'expert, la juste valeur marchande de la propriété de

Quarryville au mois de janvier 2004 était d'environ 52 000 \$. Toutefois, c'est la juste valeur marchande de la propriété au 28 mai 2002 qui nous intéresse. Or, le seul élément de preuve dont nous disposons au sujet de la juste valeur marchande de la propriété à ce moment-là est le suivant :

1. La valeur imposable de la propriété aux fins de l'impôt foncier au 28 mai 2002, selon l'avis d'appel, paragraphe 16 et pièce R-4, onglet 33, est de 38 100 \$;
2. Andrew Wood a mis la propriété en vente au mois de juillet 2002 au prix de 97 500 \$ selon la pièce R-13, onglet 13;
3. Jonathan Wood a signé et présenté, lorsqu'il a demandé un prêt à une institution financière le 27 janvier 2004, des documents indiquant que la propriété valait 150 000 \$.

Je mets en doute la valeur indiquée par Jonathan Wood parce qu'il a déclaré d'une façon passablement franche dans son témoignage qu'il ne savait pas réellement ce qui se passait en ce qui concerne la propriété en question. C'était son père qui s'était fondamentalement occupé de la propriété.

L'avocat de l'appelant a déclaré que la valeur imposable de la propriété aux fins de l'impôt foncier était de 38 000 \$ en 2002, cette valeur étant habituellement inférieure de 15 à 20 p. 100 à la juste valeur marchande – de sorte que la juste valeur marchande serait d'environ 45 600 \$. Je ne crois pas que la propriété ait eu la valeur pour laquelle elle a été mise en vente, et elle n'a pas été inscrite à la juste valeur marchande dans le relevé de la valeur nette que Jonathan Wood a soumis avec sa demande de prêt. Selon la preuve d'expert présentée par l'intimée, la propriété valait 52 000 \$ au mois de janvier 2004. Aux fins de l'impôt foncier, la propriété valait 38 000 \$. Selon l'avocat de l'appelant, la valeur imposable de la propriété aux fins de l'impôt foncier devrait être inférieure d'environ 15 à 20 p. 100 à la juste valeur marchande réelle, qui serait alors de 45 600 \$. Aussi inexact que cela puisse être, je conclus que la juste valeur marchande de la propriété en question était de 45 600 \$ au 28 mai 2002.

[44] Dans sa réponse modifiée, le ministre avait fait savoir qu'il ne voulait pas que la cotisation soit établie sur la base d'une juste valeur marchande de 150 000 \$

et que la juste valeur marchande devait être réexaminée et donner lieu à une nouvelle cotisation au montant de 52 000 \$. J'accueillerai l'appel en partie et je renverrai l'affaire au ministre pour nouvel examen et nouvelle cotisation, et ce, sur le fondement suivant :

1. Andrew F. Wood était propriétaire bénéficiaire de la propriété en question, au moment pertinent, c'est-à-dire au moment où la propriété de Blackville a été échangée contre la propriété de Quarryville, le 28 mai 2002;
2. La date du transfert, pour le transfert de la propriété de Quarryville, était le 28 mai 2002;
3. La juste valeur marchande de la propriété de Quarryville lors du transfert était de 45 600 \$;
4. L'appelant et Andrew Wood sont solidairement responsables conformément à l'article 325 de la Loi.

[45] Les divers facteurs applicables à l'adjudication des dépens ont été pris en considération et l'intimée aura droit à ses dépens dans l'appel, lesquels sont fixés à 2 685 \$, les frais, débours et taxes étant tous inclus.

Signé à Ottawa, Canada, ce 26^e jour de mai 2008.

« E. P. Rossiter »

Juge Rossiter

Traduction certifiée conforme
ce 16^e jour de juillet 2008

Claude Leclerc, traducteur

RÉFÉRENCE : 2008CCI311

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2007-2299(GST)I

INTITULÉ : JONATHAN WOOD
c.
LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Fredericton (Nouveau-Brunswick)

DATE DE L'AUDIENCE : Les 7, 8 et 9 mai 2008

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge E.P. Rossiter

DATE DU JUGEMENT : Le 26 mai 2008

COMPARUTIONS :

Avocat de l'appelant : M^e David H. Dunsmuir

Avocats de l'intimée : M^e Lindsay Holland
M^e Martin Hickey

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour l'appelant :

Nom : David H. Dunsmuir

Cabinet: David H. Dunsmuir Professional
Corporation

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