

Dossier : 2009-618(IT)I

ENTRE :

GERALDINE ANTHONY,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appels entendus sur preuve commune avec les appels de *Heather Friesen*,  
2009-619(IT)I, de *Leslie Morgan*, 2009- 620(IT)I, et de *Jarrold Baker*,  
2009-621(IT)I, les 24 et 25 septembre 2009 ainsi que  
les 18 et 19 mars 2010, à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge Brent Paris

Comparutions :

Avocat des appelants :

M<sup>e</sup> Jacques Bernier

Avocats de l'intimée :

M<sup>e</sup> Bobby Sood et M<sup>e</sup> Darren Prevost

---

**JUGEMENT**

Les appels interjetés à l'encontre des nouvelles cotisations établies au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2003 et 2004 sont accueillis, sans frais, et les nouvelles cotisations sont renvoyées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations sur le fondement que la place de stationnement fournie à l'appelante par son employeur constituait un avantage tiré de son emploi et que la valeur de cet avantage s'élevait à 675,00 \$ en 2003 et à 693,00 \$ en 2004.

Signé à Ottawa, Canada, ce 21<sup>e</sup> jour d'octobre 2010.

« Brent Paris »

---

Juge Paris

Traduction certifiée conforme  
ce 11 janvier 2011.

Christian Laroche, LL.B.  
Juriste-traducteur et traducteur-conseil

Dossier : 2009-619(IT)I

ENTRE :

HEATHER FRIESEN,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appels entendus sur preuve commune avec les appels de *Geraldine Anthony, 2009-618(IT)I*, de *Leslie Morgan, 2009-620*, et de *Jarrold Baker, 2009-621(IT)I*, les 24 et 25 septembre 2009 ainsi que les 18 et 19 mars 2010, à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge Brent Paris

Comparutions :

Avocat des appelants :

M<sup>e</sup> Jacques Bernier

Avocats de l'intimée :

M<sup>e</sup> Bobby Sood et M<sup>e</sup> Darren Prevost

---

**JUGEMENT**

Les appels interjetés à l'encontre des nouvelles cotisations établies au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2003 et 2004 sont accueillis, et les nouvelles cotisations sont renvoyées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations sur le fondement que la place de stationnement fournie à l'appelante par son employeur constituait un avantage tiré de son emploi et que la valeur de cet avantage s'élevait à 675,00 \$ en 2003 et à 693,00 \$ en 2004.

Signé à Ottawa, Canada, ce 21<sup>e</sup> jour d'octobre 2010.

« Brent Paris »

---

Juge Paris

Traduction certifiée conforme  
ce 11 janvier 2011.

Christian Laroche, LL.B.  
Juriste-traducteur et traducteur-conseil

Dossier : 2009-620(IT)I

ENTRE :

LESLIE MORGAN,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appels entendus sur preuve commune avec les appels de  
*Geraldine Anthony, 9-618(IT)I*, de *Heather Friesen, 2009-619(IT)I*, et de  
*Jarrold Baker, 2009-621(IT)I*, les 24 et 25 septembre 2009 ainsi que  
les 18 et 19 mars 2010, à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge Brent Paris

Comparutions :

Avocat des appelants :

M<sup>e</sup> Jacques Bernier

Avocats de l'intimée :

M<sup>e</sup> Bobby Sood et M<sup>e</sup> Darren Prevost

---

**JUGEMENT**

Les appels interjetés à l'encontre des nouvelles cotisations établies au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les années d'imposition 2003 et 2004 sont accueillis, et les nouvelles cotisations sont renvoyées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelles cotisations sur le fondement que la place de stationnement fournie à l'appelante par son employeur constituait un avantage tiré de son emploi et que la valeur de cet avantage s'élevait à 675,00 \$ en 2003 et à 693,00 \$ en 2004.

Signé à Ottawa, Canada, ce 21<sup>e</sup> jour d'octobre 2010.

« Brent Paris »

---

Juge Paris

Traduction certifiée conforme  
ce 11 janvier 2011.

Christian Laroche, LL.B.  
Juriste-traducteur et traducteur-conseil

Dossier : 2009-621(IT)I

ENTRE :

JARROD BAKER,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

---

Appel entendu sur preuve commune avec les appels de *Geraldine Anthony, 2009-618(IT)G*, de *Heather Friesen, 2009-619(IT)I*, et de *Leslie Morgan, 2009- 620(IT)I*, les 24 et 25 septembre 2009 ainsi que les 18 et 19 mars 2010, à Toronto (Ontario).

Devant : L'honorable juge Brent Paris

Comparutions :

Avocat des appelants :

M<sup>e</sup> Jacques Bernier

Avocats de l'intimée :

M<sup>e</sup> Bobby Sood et M<sup>e</sup> Darren Prevost

---

### **JUGEMENT**

L'appel interjeté à l'encontre de la nouvelle cotisation établie au titre de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2004 est accueilli, et la nouvelle cotisation est renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation sur le fondement que la place de stationnement fournie à l'appelant par son employeur en 2004 constituait un avantage tiré de son emploi et que la valeur de cet avantage s'élevait à 269,50 \$.

Signé à Ottawa, Canada, ce 21<sup>e</sup> jour d'octobre 2010.

« Brent Paris »

---

Juge Paris

Traduction certifiée conforme  
ce 11 janvier 2011.

Christian Laroche, LL.B.  
Juriste-traducteur et traducteur-conseil



Référence : 2010 CCI 533

Date : 20101021

Dossiers : 2009-618(IT)I, 2009-619(IT)I  
2009-620(IT)I, 2009-621(IT)I

ENTRE :

GERALDINE ANTHONY, HEATHER FRIESEN,  
LESLIE MORGAN et JARROD BAKER,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

[TRADUCTION FRANÇAISE OFFICIELLE]

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### **Le juge Paris**

[1] Il s'agit en l'espèce de savoir si la place de stationnement gratuite fournie aux appelants par leur employeur constituait un avantage au sens de l'alinéa 6(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « Loi ») et, dans l'affirmative, quelle était la valeur de cet avantage.

[2] Les appelants travaillaient chez Branksome Hall, école privée à but non lucratif située à Rosedale, dans le voisinage de Toronto. À l'instar d'environ 100 autres employés, ils ont fait l'objet, relativement à leurs années d'imposition 2003 et 2004, de nouvelles cotisations qui visaient à inclure dans le calcul de leur revenu une somme de 92,00 \$ par mois qui, selon le ministre du Revenu national (le « ministre »), correspondait à la valeur du stationnement gratuit fourni par Branksome Hall, y compris la TPS et la TVP.

[3] Ces quatre appels ont été choisis comme causes types et ont été entendus sur preuve commune.

### Le contexte

[4] Branksome Hall se trouve sur un campus de 23 acres situé à l'intersection de la rue Mount Pleasant et de l'avenue Elm, à Toronto. Au moment de l'audience, l'école comptait environ 870 étudiants, de même que 160 personnes membres du corps professoral et du personnel.

[5] Avant septembre 2003, l'école fournissait aux membres du corps professoral et du personnel des places de stationnement gratuites non réservées situées dans différents parcs de stationnement, en divers endroits sur son campus. En septembre 2003, l'école a mis en application un système de places de stationnement attribuées pour les employés. Le nouveau système était nécessaire, parce que certains des endroits réservés au stationnement étaient réaménagés pour servir à d'autres usages, ce qui entraînait une diminution du nombre de places de stationnement. Comme par le passé, l'école ne chargeait rien pour le stationnement. Les employés qui ne se garaient pas à l'école ne recevaient aucune rémunération supplémentaire.

[6] À partir de septembre 2003, les employés ont été tenus de présenter à l'école une demande de place de stationnement. Chaque année, la demande de place était légèrement plus élevée que l'offre, et quelques employés devaient s'en passer. Il y avait en tout 105 places de stationnement disponibles. Un nombre non précisé de ces places étaient des places [TRADUCTION] « à deux », en ce sens qu'une automobile devait être garée directement devant une autre. L'automobile qui se trouvait derrière ne pouvait partir que lorsque la première automobile était déplacée.

[7] Les barrières de l'aire de stationnement de l'école étaient verrouillées le soir et les fins de semaine. En semaine, les barrières ouvraient à 6 h et, selon le parc de stationnement, elles étaient verrouillées à 18 h ou à 22 h. Les parcs étaient fermés pendant la période des Fêtes, le congé de mars et les vacances d'été. Les étudiants n'avaient pas le droit de se garer sur le terrain de l'école.

## La preuve des appelants

[8] Madame Leslie Morgan était codirectrice des ressources humaines à Branksome Hall et elle travaillait à l'école depuis 1997. En 2003 et en 2004, elle utilisait son automobile pour se rendre au travail et elle se garait à l'école. Elle a affirmé qu'elle agissait ainsi pour des raisons de commodité et qu'elle ne croyait pas avoir réalisé des économies du fait qu'elle utilisait sa voiture plutôt que de recourir aux transports en commun. Elle a ajouté qu'il y avait des places de stationnement gratuites sur l'avenue Elm, de même que dans les rues avoisinantes où l'on pouvait se garer jusqu'à 16 h. Elle travaillait jusqu'à 16 h 30.

[9] Au cours de la vérification à l'origine des nouvelles cotisations en cause, on a demandé à M<sup>me</sup> Morgan de remettre au vérificateur de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») une liste des employés qui avaient utilisé le stationnement gratuit pendant la période allant de janvier 2003 à décembre 2004. Elle a déclaré que, lorsqu'elle avait établi cette liste, elle avait supposé que tous les employés qui avaient garé leur voiture à l'école après septembre 2003 l'avaient également fait avant ce moment. Dans son témoignage, M<sup>me</sup> Morgan a affirmé qu'elle s'était par la suite rendu compte qu'il était impossible de savoir qui avait stationné à l'école avant septembre 2003, puisque l'école ne tenait pas de documents sur les utilisateurs du stationnement de l'école avant ce moment et que la liste qu'elle avait fournie n'était donc pas fiable dans cette mesure. Elle avait informé le vérificateur de ce fait dans une lettre de suivi.

[10] En 2003 et en 2004, M<sup>me</sup> Geraldine Anthony travaillait comme adjointe administrative à l'école. Elle se rendait souvent au travail en automobile, mais elle utilisait parfois le métro. Elle prenait sa voiture parce que c'était plus pratique et, comme M<sup>me</sup> Morgan, elle a affirmé qu'elle n'avait rien économisé en utilisant l'automobile plutôt que les transports en commun. À partir de septembre 2003, une place de stationnement à deux lui a été attribuée à l'école. Elle a signalé qu'elle n'avait eu aucune difficulté à utiliser la place de stationnement à deux.

[11] Monsieur Jarrod Baker a commencé à enseigner à Branksome Hall en septembre 2003. Il se rendait au travail en voiture, mais, pendant l'année scolaire 2003-2004, aucune place de stationnement n'était disponible pour lui, à l'école, de sorte qu'il se garait dans les rues avoisinantes. Il a affirmé qu'il pouvait se garer sur la rue Crescent, à cinq minutes de marche de l'école, jusqu'à 16 h tous les jours. Lorsqu'il lui arrivait de terminer son travail après 16 h, il changeait sa

voiture de place pendant la journée et la garait rue Sherbourne, où le stationnement n'était interdit que de 9 h à 11 h chaque jour. En septembre 2004, on lui a attribué une place de stationnement à l'école. Il a mentionné qu'il avait choisi de se garer à cet endroit pour des raisons de commodité, de sécurité et aussi par nécessité.

[12] La dernière appelante, M<sup>me</sup> Heather Friesen, n'a pu se présenter à l'audition des présents appels. L'avocat a déclaré qu'il avait l'intention de se fonder sur les témoignages des trois autres appelants en ce qui concerne le stationnement de Branksome Hall.

### Le témoignage d'Eugene Zenger

[13] Monsieur Zenger était le directeur des installations de Branksome Hall pendant la période pertinente. Il a témoigné qu'environ 0,3 acre du terrain de l'école était réservé au stationnement pour les employés et que, selon son estimation, les frais de déneigement et d'application de sel ainsi que le coût amorti du pavage de cet espace s'élevaient approximativement à 20 000,00 \$ par année.

[14] Dans son témoignage, M. Zenger a en outre mentionné qu'en 2005, il avait demandé au propriétaire du Clifton Manor, un immeuble d'habitation situé en face de l'école, s'il était possible que celle-ci loue ultérieurement un parc de stationnement à cet endroit. Il a affirmé qu'en décembre 2005, il avait reçu un courriel du gestionnaire immobilier du Clifton Manor, lequel précisait que le coût du stationnement était de 85,00 \$ la place par mois, mais que, si l'école louait dix places, le coût serait alors de 55,00 \$ la place par mois<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Pièce A-4.

## La preuve d'expert

[15] La Cour a entendu le témoignage de trois témoins experts (un pour le compte des appelants et deux pour celui de l'intimée) au sujet de la juste valeur locative du stationnement à l'école. Chacun des experts s'est fondé sur la méthode de la comparaison directe pour évaluer la valeur du stationnement en cause. Selon cette approche, le bien est évalué à la lumière d'opérations touchant des biens analogues.

[16] L'expert des appelants, M. Edward Bruce, a examiné les tarifs de stationnement exigés au Clifton Manor, dans plusieurs parcs de stationnement commerciaux situés à proximité de Branksome Hall, de même que dans un certain nombre d'institutions publiques, comme des écoles, des hôpitaux et des établissements de santé ayant des parcs de stationnement adjacents à leurs installations.

[17] Il a écarté les parcs commerciaux et ceux exploités par les hôpitaux comme éléments comparables pertinents, parce qu'ils étaient exploités dans un but lucratif. Il a affirmé que des restrictions en matière de zonage empêchaient Branksome Hall d'autoriser le stationnement sur son terrain, sauf dans les cas où le stationnement était accessoire au fonctionnement de l'école. M. Bruce a conclu que le stationnement de Branksome Hall ne pouvait être utilisé à des fins commerciales et que la valeur locative du stationnement de l'école ne pouvait être comparée à la valeur locative des espaces de stationnement en parcs exploités dans un but lucratif.

[18] Les éléments comparables qui, selon M. Bruce, donnaient l'idée la plus juste de la valeur du stationnement de Branksome Hall, après certains rajustements, étaient les suivants :

- (i) le stationnement offert au Clifton Manor;
  
- (ii) le stationnement de plusieurs établissements de soins de longue durée et de centres de réadaptation de Toronto;

(iii) le stationnement des campus du Seneca College à Markham, dans le canton de King (au nord de la GRT) et chez Don Mills and Finch.

[19] Le Clifton Manor offrait du stationnement souterrain en face de l'école sur l'avenue Elm à 85,00 \$ par mois. Cependant, compte tenu de l'offre faite à M. Zenger en décembre 2005, M. Bruce a utilisé un tarif mensuel de 55,00 \$ par mois pour cet élément comparable. M. Bruce a rajusté à la baisse le tarif du stationnement du Clifton Manor, parce que les places de stationnement de Branksome Hall, comme elles se trouvent dans des parcs extérieurs non couverts, avaient une valeur moindre que les places de stationnement souterraines.

[20] Monsieur Bruce s'est en outre grandement appuyé sur les tarifs mensuels exigés des employés qui garaient leur voiture dans les parcs de stationnement de sept établissements de soins de santé situés dans diverses parties de Toronto. M. Bruce a déclaré que les cinq premiers établissements étaient exploités par « Toronto Rehab » et demandaient 42,00 \$ par mois à leurs employés pour le stationnement en 2009. Les installations Providence et Bridgpoint exigeaient 30,00 \$ et 60,00 \$ par mois respectivement de leurs employés.

[21] Enfin, M. Bruce a également tenu compte du stationnement offert aux trois emplacements du Seneca College, qu'il considérait comme des indices fiables de la valeur du stationnement de Branksome Hall. Les tarifs de stationnement dans ces endroits allaient de 44,00 \$ à 54,00 \$ par mois au moment où M. Bruce a établi son rapport.

[22] Il a aussi procédé à un rajustement à la baisse pour tenir compte de l'augmentation des tarifs de stationnement au fil du temps et il a défalqué 25 pour 100 de la valeur des places à deux afin de prendre en considération [TRADUCTION] « les possibles perturbations et inconvénients » que pourraient subir les usagers.

[23] En conclusion, M. Bruce estimait que la juste valeur locative des places de stationnement réservées aux employés à Branksome Hall s'élevait en 2003 à 40,00 \$ par mois pour une place de stationnement individuelle et à 30,00 \$ par mois pour une place de stationnement à deux. Il a conclu que la valeur des deux sortes de places avait augmenté d'un dollar par mois en 2004.

[24] Le premier témoin expert de l'intimée, M. Brian Walsh, a déclaré qu'à son avis, la juste valeur locative du stationnement de Branksome Hall était de 75,00 \$ par mois, par place, en 2003. Pour arriver à ce tarif, M. Walsh s'est appuyé sur trois catégories différentes d'éléments comparables :

- (i) des stationnements situés sur des terrains commerciaux en périphérie du voisinage de Rosedale;
- (ii) des stationnements d'universités et de collèges privés situés dans, selon ses propres termes, [TRADUCTION] « les environs »;
- (iii) des stationnements d'immeubles d'habitation dans le voisinage de l'école.

[25] Il a fait état de la tendance qu'il a observée dans les tarifs des stationnements commerciaux sur lesquels portait son examen, à savoir que les tarifs diminuent au fur et à mesure que l'on se dirige vers le nord sur la rue Yonge ou vers l'est ou l'ouest à partir de celle-ci. Le parc de stationnement commercial le plus près de Branksome Hall exigeait un tarif de 150,00 \$ par mois, somme qui, selon ses dires, se situait à la limite inférieure de la fourchette des tarifs (100,00 \$ à 217,00 \$) demandés dans les parcs de stationnement commerciaux qu'il a examinés.

[26] Monsieur Walsh a choisi les parcs de stationnement de certaines universités et de certains collèges privés, parce qu'ils avaient un [TRADUCTION] « caractère analogue » à celui de Branksome Hall et qu'ils étaient proches, par la taille et l'emplacement, des espaces de stationnement de cette école. Il estimait que ces parcs de stationnement offriraient des tarifs comparables pour le stationnement réservé au personnel. Les tarifs exigés dans ces parcs de stationnement variaient de 83,00 \$ à 155,00 \$ par mois.

[27] Monsieur Walsh a également tenu compte du stationnement offert dans cinq immeubles d'habitation de Rosedale, où les tarifs variaient entre 85,00 \$ et 105,00 \$ par mois. L'immeuble le plus proche de Branksome Hall était le Clifton Manor, lequel, selon ses recherches, offrait un stationnement souterrain pour 85,00 \$ par mois. Il ignorait qu'un rabais de 10 pour 100 avait été offert à M. Zenger pour la location de dix places.

[28] S'appuyant sur ce qu'il a appelé [TRADUCTION] « les tendances communes se dégageant de l'ensemble des données » relativement aux trois catégories de stationnement qu'il a examinées, M. Walsh a jugé qu'un stationnement mensuel équivalent à Branksome Hall avait, au 31 décembre 2008, une valeur de 85,00 \$ par mois. Il a en outre conclu que les tarifs exigés dans les parcs de stationnement commerciaux les plus proches de l'école avaient augmenté de 12 pour 100 entre 2003 et 2008 et, sur le fondement de ce chiffre, il a obtenu une valeur de 75,00 \$ par mois pour le stationnement de Branksome Hall en 2003.

[29] Le second expert de l'intimée, M. Don Bennett, s'est appuyé sur quatre éléments comparables, tous des parcs de stationnements commerciaux situés sur la rue Bloor et offrant des tarifs de stationnement mensuels. Ces parcs exigeaient entre 120,00 \$ plus taxes et 262,39 \$ plus taxe par mois.

[30] Après avoir fait un rajustement de 50 pour 100 pour l'emplacement et de 10 pour 100 pour tenir compte du fait que le stationnement de Branksome Hall se trouvait dans un parc extérieur non couvert par opposition aux parcs de stationnement couverts, M. Bennett a conclu que les places de stationnement de Branksome Hall avaient une juste valeur locative de 80,00 \$ par mois.

[31] Monsieur Bennett a déclaré qu'il avait écarté le stationnement dans la rue à titre d'élément comparable approprié en raison des restrictions applicables dans les rues avoisinantes de Branksome Hall. Ces restrictions comprenaient des interdictions de stationnement entre 7 h et 9 h, entre 9 h et 13 h, entre 8 h et 16 h et entre 16 h et 18 h. Il était possible de se garer tous les jours sans restriction sur l'avenue Elm avant 16 h, mais M. Bennett a signalé que cette avenue ne comptait que 13 places de stationnement.

Premier point en litige : Les appelants ont-ils reçu un avantage?

La thèse des appelants

[32] Tout d'abord, l'avocat des appelants a soutenu que le stationnement gratuit fourni aux appelants ne constituait ni une acquisition importante ni une valeur économique. Il a affirmé que les appelants n'avaient aucun droit au stationnement gratuit et qu'ils devaient en faire la demande chaque année. S'il y avait plus de



demandeurs que de places, certains devaient s'en passer, et aucun dédommagement ne leur était offert.

[33] L'avocat a en outre allégué que les appelants n'économisaient pas d'argent du fait qu'ils étaient autorisés à se garer à l'école. M<sup>me</sup> Morgan et M<sup>me</sup> Anthony ont témoigné qu'il leur coûtait aussi cher de se rendre au travail avec leur voiture qu'avec les transports en commun.

[34] L'avocat a reconnu que le stationnement gratuit à l'école était pratique pour les appelants, mais il a laissé entendre que le seul fait d'être pratique ne constituait pas un avantage économique. Enfin, il a avancé que le coût, pour l'école, de fournir le stationnement était minime, soit moins d'un dollar par jour selon le témoignage de M. Zenger.

[35] À titre subsidiaire, l'avocat a fait valoir que, si un avantage économique était accordé aux appelants en l'espèce, il était accessoire au fonctionnement de l'école. Il a affirmé que le stationnement n'était qu'« accessoire » à l'infrastructure de l'école et ne pouvait servir que pour les besoins de celle-ci.

### Analyse

[36] Selon l'alinéa 6(1)a), la valeur des avantages que reçoit un employé au titre de son emploi doit être incluse dans le calcul de son revenu. Les parties pertinentes de cette disposition sont ainsi rédigées :

6(1) Sont à inclure dans le calcul du revenu d'un contribuable tiré, pour une année d'imposition, d'une charge ou d'un emploi, ceux des éléments suivants qui sont applicables :

a) la valeur de la pension, du logement et autres avantages quelconques qu'il a reçus ou dont il a joui au cours de l'année au titre, dans l'occupation ou en vertu d'une charge ou d'un emploi, [...]

[37] Dans l'arrêt *Schroter c. La Reine*<sup>2</sup>, M<sup>me</sup> la juge Dawson a examiné la jurisprudence applicable et a énoncé les principes à suivre pour décider si un

---

<sup>2</sup> 2010 CAF 98.

avantage, au sens de l'alinéa 6(1)a), a été reçu. Les passages suivants de ses motifs sont pertinents pour établir si les appelants en l'espèce ont reçu un avantage au titre de leur emploi :

15 L'alinéa 6(1)a) est formulé en termes très généraux. Il vise à faire entrer dans le calcul du revenu d'emploi divers avantages sociaux et accessoires, qu'ils aient ou non été reçus en argent. [...]

16 Dans *La Reine c. Savage*, [1983] 2 R.C.S. 428 (C.S.C.), la Cour suprême du Canada a statué que le sens des mots « avantages de quelque nature que ce soit » à l'alinéa 6(1)a) était « nettement [...] très large » et que les mots « quant à » avaient la portée la plus large possible. Elle a conclu que l'alinéa visait une acquisition matérielle qui conférerait un avantage économique, dans la mesure où l'avantage économique ne tombait pas sous le coup d'une exception et où l'acquisition était liée à l'emploi.

17 Dans *M.R.N. c. Phillips*, [1994] 2 C.F. 680 (C.A.F.), à la page 693, la Cour a défini l'objet de la disposition dans les termes suivants :

Un avantage économique reçu par un employé de son employeur sera réputé un avantage au sens de l'alinéa 6(1)a), sauf si l'employé peut établir que le paiement n'était pas un avantage en vertu d'un emploi, mais un paiement sur une base personnelle. Ainsi formulé, le critère peut facilement englober les dons, les prêts et autres ententes contractuelles.

[...]

20 [...] la Cour a confirmé dans *Phillips* que, pour constituer un avantage imposable, le paiement doit conférer un avantage économique à l'employé. La Cour a toutefois précisé que l'avantage économique « ne peut être évalué en fonction de critères subjectifs et d'autre part, que l'imposition des avantages ne peut être établie en fonction de la perception de chaque contribuable ».

[...]

23 Un autre facteur pertinent pour l'analyse de l'avantage économique a été formulé par la Cour dans des affaires comme celles de *Lowe c. Canada*, [1996] 2 C.T.C. 33 (C.A.F.). Si un employé reçoit un avantage économique, mais que le bénéficiaire principal de la chose reçue est l'employeur, il n'en résulte aucun avantage au sens de l'alinéa 6(1)a). Dans *Lowe*, il s'agissait de savoir si un voyage payé à la Nouvelle-Orléans constituait un avantage au sens de l'alinéa 6(1)a). Au paragraphe 15, la Cour a écrit :

[...] À la lumière de la jurisprudence existante, il me semble d'une part, qu'aucune portion des dépenses de voyage de l'appelant ne devrait être considérée comme un avantage personnel sauf si une telle portion représente une acquisition importante ou une valeur économique pour lui, et

d'autre part que ladite portion ne devrait pas être considérée comme un avantage imposable au sens de l'alinéa 6(1)a) de la Loi si elle n'était qu'accessoire à ce qui constituait avant tout un voyage d'affaires.

[38] L'argument des appelants voulant qu'ils n'aient pas reçu un avantage important du fait qu'on leur a accordé du stationnement gratuit à l'école ne peut réussir. En premier lieu, je conclus que les appelants avaient droit à une place de stationnement à l'école au titre de leur emploi.

[39] La preuve montre qu'avant septembre 2003, il y avait du stationnement suffisant pour tous les employés et qu'après septembre 2003 (septembre 2004 dans le cas de M. Baker) une place de stationnement leur était attribuée et ils pouvaient utiliser cette place pendant l'année scolaire. L'avocat a reconnu, très justement, qu'ils avaient reçu [TRADUCTION] « quelque chose pour rien », et même la preuve qu'ils ont présentée donne à penser que cet avantage était important. M. Zenger a affirmé que le coût engagé par l'école pour fournir le stationnement était d'au moins 20,00 \$ par mois et M. Bruce a fixé la juste valeur locative du stationnement à 40,00 \$ par mois.

[40] Même si aucune rémunération n'était versée au lieu du stationnement aux employés qui n'obtenaient pas une place ou qui n'en voulaient pas une, cela ne change rien au fait que le droit dont jouissaient les appelants avaient une valeur économique.

[41] Je ne suis pas non plus convaincu que l'avantage pour les appelants était simplement accessoire à un quelconque avantage pour l'école. En fait, absolument rien dans la preuve ne permettait de penser que l'école retirait un avantage, quel qu'il soit, de la fourniture d'un stationnement à ses employés. Aucun des appelants n'était tenu d'utiliser sa voiture dans le cadre de son emploi, et je ne vois pas comment Branksome Hall aurait par ailleurs pu être le principal bénéficiaire des dispositions prises au titre du stationnement.

[42] De même, je ne suis pas persuadé que les appelants n'ont rien économisé en se garant à l'école. Dans leur témoignage, M<sup>me</sup> Morgan et M<sup>me</sup> Anthony ont comparé le fait de se rendre à l'école avec leur propre véhicule et de s'y garer avec le fait d'utiliser les transports en commun. Il convient plutôt de comparer le fait de se rendre au travail en voiture et de se garer à l'école avec le fait de se rendre au

travail en voiture et de se garer ailleurs pendant la durée de la journée de travail. En l'absence de preuve sur ce point, cet argument doit être rejeté.

Deuxième point en litige : Comment évaluer la valeur de l'avantage?

[43] Comme je conclus que les appelants ont reçu un avantage de Branksome Hall sous la forme de stationnement gratuit, la « valeur » de cet avantage doit être incluse dans le calcul de leur revenu. La Cour doit d'abord se demander sur quel fondement il convient d'évaluer l'avantage.

La thèse des appelants

[44] L'avocat des appelants a soutenu que le terme « valeur » employé à l'alinéa 6(1)a) peut signifier autre chose que la juste valeur marchande. Il a signalé que, dans d'autres dispositions de la Loi, comme l'article 69, le législateur a utilisé l'expression « juste valeur marchande ». Il estime donc que, s'il avait été de l'intention du législateur que la juste valeur marchande des avantages au titre d'un emploi soit incluse dans le calcul du revenu, ce sont les termes « juste valeur marchande » qu'il aurait employés.

[45] L'avocat a renvoyé à la décision *Detchon et al. c. La Reine*<sup>3</sup> de la Cour. Dans cette affaire, les contribuables enseignaient dans une école privée et leurs enfants étaient autorisés à fréquenter l'école gratuitement. Le ministre a établi une cotisation à l'égard des contribuables sur le fondement qu'ils avaient reçu un avantage de leur employeur sous la forme d'enseignement gratuit et que la valeur de l'avantage correspondait au montant des frais de scolarité exigés des autres parents dont les enfants fréquentaient l'école.

[46] Monsieur le juge Rip (tel était alors son titre) a conclu que la valeur de l'avantage reçu par les contribuables au titre de chacun de leur enfant qui fréquentait l'école correspondait au coût moyen par enfant engagé par l'employeur pour leur offrir de l'enseignement, plutôt qu'à la somme exigée des autres parents. Le juge Rip s'est alors exprimé en ces termes :

---

<sup>3</sup> [1995] A.C.I. n° 1342.

L'employeur n'est pas obligé d'exiger de ses employés, pour un produit ou un service, plus que le coût réel du produit ou du service. L'employeur n'a pas à ajouter l'élément bénéfice et les frais généraux indirects à un produit ou à un service qu'il fournit à ses employés : *ABC Steel Buildings Limited et al. v. M.N.R.*, 74 D.T.C. 1124 (C.R.I.).

L'avocat des appelants a invoqué deux autres décisions, soit *Stauffer c. La Reine*<sup>4</sup> et *Spence c. La Reine*<sup>5</sup>, dans lesquelles la Cour a suivi la décision *Detchon* et conclu que la valeur des avantages au titre d'un emploi en cause équivalait au coût engagé par l'employeur pour fournir ces avantages.

[47] Les appelants ont en outre allégué que le contexte et l'objet de l'alinéa 6(1)a militaient en faveur de la conclusion voulant que le coût pour l'employeur traduise de façon appropriée la valeur de l'avantage accordé aux employés. L'avocat a soutenu que cette interprétation du terme « valeur » est compatible avec l'objet de l'alinéa 6(1)a, soit d'empêcher que les employés qui reçoivent une rémunération non pécuniaire ne se trouvent dans une situation plus avantageuse que s'ils avaient reçu une rémunération en argent. Il a affirmé que l'alinéa 6(1)a vise à assujettir à l'impôt les sommes que l'employeur remet à son employé, à savoir le coût engagé par l'employeur pour fournir l'avantage.

[48] L'avocat a ajouté que l'application du principe selon lequel l'employeur n'est nullement tenu de majorer le prix des biens ou des services qu'il vend ou fournit à un employé était encore plus pertinent en l'espèce, compte tenu du fait que Branksome Hall est une entité à but non lucratif. Il a également renvoyé à la propre politique administrative de l'ARC voulant que les rabais accordés aux employés sur les marchandises ne soient pas généralement considérés comme des avantages au titre de l'emploi. C'est ce que prévoit le paragraphe 27 du bulletin d'interprétation IT-470R :

27. Lorsqu'un employeur accorde à ses employés un rabais à l'achat de sa marchandise, les avantages que peut retirer un employé de l'exercice d'un tel privilège ne sont pas considérés comme étant des avantages imposables. Cependant, cette règle ne vaut pas dans le cas d'un arrangement extraordinaire conclu avec un employé donné ou un groupe

---

<sup>4</sup> 2002 CanLII 999.

<sup>5</sup> 2010 CCI 455.

choisi d'employés, ni dans le cas d'un arrangement qui permet à l'employé d'acheter des marchandises (autres que les marchandises désuètes ou défraîchies) à un prix inférieur à leur prix coûtant pour l'employeur. Cela ne s'applique pas non plus à un arrangement réciproque conclu entre deux ou plusieurs employeurs qui s'engagent à laisser les employés de l'un se prévaloir d'un tel privilège auprès de l'autre qui n'est pas leur employeur. Une commission touchée par un employé préposé aux ventes sur des marchandises qu'il achète pour son usage personnel n'est pas imposable. De même, lorsqu'un vendeur d'assurance-vie acquiert une police d'assurance-vie et qu'il touche une commission sur cette police, celle-ci n'est pas imposable pourvu que le vendeur soit propriétaire de la police et qu'il soit tenu de verser les primes exigées à l'égard de cette police.

[49] L'ARC reconnaît que la valeur des repas subventionnés qu'un employeur fournit à ses employés correspond au coût engagé par l'employeur pour fournir et servir les repas (voir IT-470R, paragraphe 28).

[50] L'avocat des appelants a affirmé que le fait, pour l'application de l'alinéa 6(1)a), d'évaluer les avantages accordés à un employé au coût engagé par l'employeur est aussi préférable d'un point de vue administratif puisque le coût de la fourniture de cet avantage pour l'employeur relève du domaine de connaissance de ce dernier ou peut être calculé facilement. L'avocat a ajouté que cette approche offre une plus grande certitude et prévisibilité, ce qui, comme l'a souligné la Cour suprême du Canada, est un élément important dans l'interprétation de la législation fiscale.

Analyse : Deuxième point en litige

[51] Dans l'arrêt *Schroter*, dont certains passages sont reproduits plus haut dans les présents motifs, la Cour d'appel fédérale a confirmé que, d'une façon générale, la juste valeur marchande constitue un indice approprié de la valeur d'un avantage accordé au titre d'un emploi pour l'application de l'alinéa 6(1)a) de la Loi. Dans cette affaire, le contribuable avait fait valoir que l'avantage qu'il avait reçu de son employeur correspondait uniquement à la somme qu'il aurait dû déboursier s'il avait utilisé les transports en commun pour se rendre à son travail. La Cour d'appel fédérale a rejeté l'idée qu'un avantage au titre d'un emploi puisse être évalué à l'aide de la méthode fondée sur l'« économie des coûts » et elle a déclaré ce qui suit :

47 Le traitement égal des contribuables est facilité par l'évaluation à leur juste valeur marchande des avantages qu'ils reçoivent. Sur le plan administratif, l'Agence du revenu du Canada le reconnaît et fait savoir aux employeurs que s'il est impossible de déterminer la juste valeur marchande d'un permis de stationnement, aucun avantage ne doit être imputé à la rémunération d'un employé. Lorsqu'il est possible de déterminer cette juste valeur marchande, les employeurs doivent calculer la valeur de l'avantage en fonction de la juste valeur marchande du permis de stationnement, moins tout paiement que l'employé doit faire pour utiliser la place. Voir : Agence du revenu du Canada, *Guide de l'employeur – Avantages imposables et allocations imposables 2009*, T4130 (F) version 09.

48 Étant donné l'équité inhérente à cette méthode d'évaluation et l'absence de preuve objective démontrant qu'une évaluation selon la juste valeur marchande serait d'une quelconque façon inappropriée en l'espèce, la juge de la Cour de l'impôt n'a pas commis d'erreur en évaluant le permis de stationnement à sa juste valeur marchande.

[52] Cette interprétation du terme « valeur », tel qu'il est employé à l'alinéa 6(1)a), est compatible avec l'interprétation donnée du même terme figurant dans d'autres dispositions de la Loi. Par exemple, dans la décision *Steen c. La Reine*<sup>6</sup>, la Section de première instance de la Cour fédérale a conclu que les termes « la valeur des actions », à l'alinéa 7(1)a) de la Loi (lequel traite des avantages liés à une option d'achat d'actions), désignaient la juste valeur marchande des actions. Lorsqu'il a tiré cette conclusion, M. le juge Rouleau a déclaré ce qui suit :

---

<sup>6</sup> [1987] 1 C.F. 139, [1986] A.C.F. n° 557, 86 DTC 6498.

35 Le demandeur a prétendu qu'étant donné qu'ils ont employé à l'alinéa 7(1)a) le mot « valeur » plutôt que l'expression « juste valeur marchande » qui figure dans plusieurs autres dispositions de la Loi, les rédacteurs législatifs voulaient faire une nuance. On a toutefois jugé que, pour la plupart des fins des dispositions de la Loi, le mot « valeur » désigne la « valeur marchande » ou la « juste valeur marchande ». Dans l'arrêt *Untermeyer (sic) Estate v. Atty. Gen. for B.C.*, [1929] R.C.S. 84, la Cour devait déterminer la valeur qu'il fallait attribuer à [page 151] certaines actions détenues par l'appelant au moment de sa mort, aux fins des droits successoraux. Parlant au nom de la Cour, le juge Mignault a dit à la page 91 :

[TRADUCTION] Les avocats nous ont respectueusement suggéré plusieurs définitions des mots « juste valeur marchande ». Le mot clé est manifestement « valeur », et le meilleur guide pour déterminer celle-ci est le prix du marché – s'il existe un marché pour le bien en question (dans le cas d'actions cotées en bourse, il en existe un). On doit peut-être se demander si le mot « juste » ajoute quelque chose au sens des mots « valeur marchande », sauf peut-être que la valeur marchande doit offrir une certaine constance et ne pas résulter d'une forte hausse passagère ou d'une panique soudaine du marché. La valeur que nous cherchons à établir en l'espèce est celle des biens de *Untermeyer* au moment de son décès, à savoir la valeur de son actif à cette date, compte tenu de tous les facteurs, ceux-ci se reflétant nécessairement sur la valeur marchande des biens. Bien des facteurs influent sur la valeur marchande d'actions de compagnies ayant une activité financière ou commerciale, un des plus importants étant ce qu'on pourrait appeler la valeur de placement découlant de l'existence – ou de la perspective – d'un rendement élevé sous forme de dividende et de la probabilité de sa continuation ou de son augmentation, ou encore de la sécurité attribuable à la solidité financière ou à la bonne gestion d'une compagnie. C'est de l'ensemble de tous ces facteurs positifs que dépend le prix du marché, lequel, s'il n'est pas l'effet d'une situation tout à fait temporaire ou d'un caractère exceptionnel, est le meilleur critère de la juste valeur marchande de biens de ce genre.

Je suis donc d'avis que le prix du marché, dans un cas comme celui-ci où l'on peut démontrer qu'il a été relativement stable, détermine la juste valeur marchande des actions. [C'est moi qui souligne.]

36 Analysant la justesse de l'évaluation de la valeur réelle d'une parcelle de terre submergée aux fins de l'établissement de l'impôt, le juge en chef du Canada, le juge Duff, a fait remarquer ce qui suit à la page 305 de l'arrêt *Montreal Island Power Co. v. Town of Laval des Rapides*, [1935] R.C.S. 304 :



[TRADUCTION] Le sens de l'expression « valeur réelle » lorsqu'elle est employée dans un document juridique, sous réserve évidemment du contexte, est énoncé dans l'extrait suivant tiré du jugement de lord MacLaren dans l'affaire *Lord Advocate v. Earl of Home* (1891), 28 Sc. L.R. 289, à la p. 293 :

Le mot « valeur » peut, comme de nombreux autres mots d'usage courant, prendre différents sens selon qu'il est utilisé dans le domaine littéraire, dans un document commercial ou dans la conversation. Mais j'estime que dans un contrat, le mot « valeur » a un sens parfaitement bien défini et connu à moins que ledit contrat ne contienne une disposition laissant entendre qu'il a un sens différent. Il signifie la valeur d'échange, c'est-à-dire le prix que l'objet rapportera lorsqu'il est placé dans un marché de libre concurrence.

Les tribunaux de ce pays et, en général, de ce continent ont accepté cette interprétation du mot « valeur » lorsqu'il est [page 152] employé pour déterminer la valeur d'un bien aux fins de l'établissement de l'impôt. [C'est moi qui souligne.]

[53] De même, dans l'arrêt *Youngman c. La Reine*<sup>7</sup>, la Cour d'appel fédérale paraît avoir accepté que la « valeur » d'un avantage conféré à un actionnaire, et devant être inclus dans le calcul du revenu du contribuable suivant l'article 15, était égale à la juste valeur marchande de l'avantage. Voici ce qu'a affirmé la Cour au paragraphe 19 :

19 Afin d'évaluer un avantage pour les fins de l'alinéa 15(1)c), il est premièrement nécessaire de déterminer quel est cet avantage ou, en d'autres termes, qu'est-ce que la société a fait pour son actionnaire; deuxièmement, il est nécessaire de trouver le prix que l'actionnaire aurait eu à payer, dans des circonstances semblables, pour obtenir le même avantage d'une société dont il n'était pas actionnaire.

[54] L'arrêt *Schroter* de la Cour d'appel fédérale laisserait entendre qu'il convient de faire preuve de prudence à l'égard des décisions *Detchon*, *Stauffer* et *Spence* de la présente cour. Bien que la décision *Schroter* n'écarte pas la possibilité de recourir à une autre méthode d'évaluation lorsqu'il existe une « preuve objective démontrant qu'une évaluation selon la juste valeur marchande serait d'une quelconque façon inappropriée en l'espèce », j'estime que la Cour n'était saisie

---

<sup>7</sup> [1990] A.C.F. n° 341, 90 FTC 6322.

d'aucun élément de preuve de cette nature dans les affaires *Detchon*, *Stauffer* et *Spence*.

[55] À titre d'exemple, dans la décision *Detchon*, la juste valeur marchande des frais de scolarité était facilement déterminable à la lumière du montant des frais de scolarité que les autres parents payaient pour leurs enfants. Quoiqu'il en soit, la Cour n'a pas énoncé ses motifs étayant le rejet d'une évaluation de l'avantage fondée sur la juste valeur marchande en faveur de la méthode fondée sur le coût engagé par l'employeur. Dans l'affaire *Stauffer*, la Cour a simplement suivi la décision *Detchon* sans analyser la question. Dans la décision *Spence*, la Cour s'est expressément appuyée sur la décision *Detchon* pour conclure que l'avantage, sous forme de frais de scolarité moins élevés, offert aux enfants des contribuables à une école dirigée par leur employeur devait être évalué sur le fondement du coût engagé par l'employeur. Même si la décision *Spence* a été rendue après que la Cour d'appel fédérale se prononce dans l'arrêt *Schroter*, le juge ne paraît pas avoir bénéficié des motifs du tribunal d'appel. De plus, aucune mention n'est faite dans la décision *Spence* de circonstances susceptibles de justifier la Cour d'écarter la règle générale voulant que les avantages au titre d'un emploi soient évalués à leur juste valeur marchande.

[56] L'arrêt *Schroter* de la Cour d'appel me laisse également penser que l'assertion, formulée dans la décision *Detchon*, selon laquelle les rabais accordés à des employés ne constituent pas des avantages visés par ce qui est maintenant l'alinéa 6(1)a) est discutable. Comme la juste valeur marchande des biens ou des services correspond à la somme qu'un tiers sans lien de dépendance est disposé à payer pour ces biens ou ces services, le rabais sur leur prix de vente habituel que l'employeur offre à ses employés constituerait un rabais sur leur juste valeur marchande, et donc un avantage accordé à l'employé équivalant à la valeur du rabais, à moins, bien sûr, que l'on puisse montrer que les biens ou les services ne pouvaient être vendus au grand public à leur prix de vente habituel.

[57] À la lumière de l'arrêt *Schroter*, je refuse d'accorder un quelconque poids aux décisions *Detchon*, *Stauffer* et *Spence*.

[58] Je conclus que la preuve en l'espèce ne permet pas d'établir qu'une évaluation fondée sur la juste valeur marchande du stationnement fourni aux appelants n'est pas, d'une manière ou d'une autre, appropriée. La preuve révèle qu'il existe un marché pour le stationnement dans les environs de l'école et que les

tarifs exigés pour ce stationnement peuvent être déterminés. Ainsi, la juste valeur marchande constitue, à mon avis, la méthode d'évaluation la plus juste dans les circonstances.

[59] Même si j'avais accepté que l'avantage au titre du stationnement accordé aux appelants devait être évalué selon le coût engagé par Branksome Hall pour fournir ce stationnement, j'aurais néanmoins conclu que la preuve présentée par les appelants ne permettait pas de savoir quel était ce coût. J'arrive à la conclusion que l'estimation du coût établie par M. Zenger n'est pas fiable et que ce coût pourrait y être sous-estimé de façon appréciable.

[60] Premièrement, M. Zenger n'a pas pris en considération les frais d'entretien des voies d'accès utilisées pour se rendre aux parcs de stationnement. Même si certaines de ces voies ne servaient pas exclusivement à cette fin, il serait raisonnable d'imputer à tout le moins une partie des frais y afférents au coût engagé pour fournir les places de stationnement. Les endroits pavés qui servaient exclusivement à accéder aux places de stationnement et à permettre aux voitures de s'y engager et d'en sortir devaient certainement être pris en compte dans ses calculs, mais la preuve laisse subsister un doute à cet égard.

[61] De même, M. Zenger n'a pas inclus les frais liés au parc de stationnement qui fait face au 10, avenue Elm, parce que, selon lui, cet espace servait de stationnement réservé aux visiteurs. Dans son témoignage, M<sup>me</sup> Judy Gordon, directrice des finances et de l'administration à Branksome Hall, a affirmé que huit places de stationnement réservées aux employés étaient situées en face du 10, avenue Elm<sup>8</sup>. Enfin, comme l'a signalé l'avocat de l'intimée, l'estimation des coûts ne prévoyait aucune somme pour l'assurance ni pour les barrières ou les clôtures qui entouraient les espaces de stationnement.

---

<sup>8</sup> Transcription, page 17.

Troisième point en litige : Quelle est la valeur de l'avantage lié au stationnement?

La thèse des appelants

[62] L'avocat des appelants a soutenu que l'indice le plus fiable de la valeur du stationnement de Branksome Hall présenté à la Cour consistait en l'évaluation effectuée par M. Bruce, parce que celle-ci tenait compte des restrictions en matière de zonage applicables à l'usage du terrain de l'école; ces restrictions prévoyaient en effet que le stationnement ne pouvait servir que dans les cas où cet usage était accessoire au fonctionnement de l'école. Comme cette dernière ne pouvait exploiter un parc de stationnement commercial ouvert au grand public, l'avocat des appelants a affirmé que M. Bruce avait, à juste titre, écarté les parcs de stationnement commerciaux situés à proximité de l'école à titre d'éléments comparables pour l'établissement de la valeur marchande et qu'il avait choisi des éléments comparables dont la destination correspondait plus étroitement à celle du stationnement de Branksome Hall.

[63] Selon l'avocat, peu de poids devrait être accordé à la preuve relative à la valeur présentée par les deux témoins experts de l'intimée, parce que leurs rapports, contrairement à celui de M. Bruce, ne sont pas conformes aux normes que l'Institut canadien des évaluateurs a fixées pour l'élaboration d'une opinion en bonne et due forme de la valeur et qui figurent dans son document intitulé « Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada » (les « RUPPEC »)<sup>9</sup>. Les rapports d'évaluation qu'ils ont établis ne respectaient pas les exigences fixées dans les RUPPEC, parce qu'on omettait d'y tenir compte des conséquences des restrictions en matière de zonage touchant le stationnement de Branksome Hall et d'examiner la question de l'usage optimal de ce bien. L'avocat a mentionné que les rapports n'étaient pas [TRADUCTION] « appropriés » et n'avaient aucune valeur probante. Il a ajouté que le rapport de M. Bennett avait une portée limitée, parce qu'il se fondait entièrement sur quatre éléments comparables qui étaient tous des parcs de stationnement commerciaux et que, par conséquent, M. Bennett [TRADUCTION] « assimilait Branksome Hall à un quelconque parc de stationnement commercial fictif situé sur la rue Bloor ».

---

<sup>9</sup> Pièce A-27.

[64] Quant au rapport de M. Walsh, l'avocat des appelants a avancé que tous les éléments comparables utilisés, sauf un, étaient différents du stationnement de Branksome Hall et ne pouvaient légitimement servir à l'établissement de la juste valeur marchande du stationnement de Branksome Hall.

[65] Enfin, comme M. Walsh faisait état dans son rapport d'évaluation d'un [TRADUCTION] « avantage sous forme de stationnement », l'avocat a soutenu qu'il avait assumé le rôle de défenseur dans la présente affaire, plutôt que de demeurer un expert impartial.

### La thèse de l'intimée

[66] L'avocat de l'intimée a allégué que la valeur marchande appropriée du stationnement de Branksome Hall correspondait à la valeur marchande liée au fait de se garer près de Branksome Hall. Il a ajouté que la question du zonage applicable à l'école n'était pas pertinente, parce que, selon les restrictions en la matière, tous les appelants avaient le droit d'utiliser le stationnement. Celui-ci constituait donc une valeur économique, puisque d'autres n'auraient pu bénéficier de ce droit sans rien déboursier.

[67] L'avocat a en outre fait valoir qu'il n'était pas nécessaire pour M. Bennett et M. Walsh d'établir un rapport d'évaluation pour exprimer un avis sur la valeur locative. Selon lui, les RUPPEC n'exigent un rapport d'évaluation que si l'évaluation concerne un intérêt en fief simple sur un terrain, ce qui n'était manifestement pas le cas en l'espèce. Il a en outre mentionné que, peu importe la forme de leurs rapports, leurs opinions devaient être appréciées sur le fond, et non sur la forme dans laquelle leurs conclusions ont été présentées.

[68] Il a soutenu que M. Bennett et M. Bruce avaient tous deux tenté d'inférer des valeurs de parcs de stationnement situés dans des endroits analogues et aussi près que possible de Branksome Hall et ayant une destination semblable à celle du stationnement fourni aux appelants. Selon lui, leurs évaluations étaient compatibles et prudentes.

[69] L'avocat a demandé à la Cour de rejeter l'évaluation de M. Bruce, parce qu'aucune des trois catégories de biens choisies par ce dernier comme éléments comparables ne convenait. Premièrement, M. Bruce n'était pas en mesure de

vérifier le tarif de 55,00 \$ par mois exigé pour le stationnement du Clifton Manor (censément offert à M. Zenger) et on ne peut donc s'appuyer sur ce tarif. Deuxièmement, les établissements de soins de longue durée et les campus du Seneca College se trouvaient à une distance considérable de Branksome Hall et, comme ils étaient beaucoup plus éloignés du centre-ville que l'école, il était prévisible que leurs tarifs soient bien moins élevés. L'avocat a affirmé qu'en raison de cette distance, il tombait sous le sens que ces endroits n'aient aucune incidence sur le tarif exigé pour le stationnement de l'école.

### Troisième point en litige : Analyse

[70] En ce qui concerne le premier argument avancé par les appelants, je conviens que les rapports d'évaluation établis par M. Bennett et M. Walsh ne respectent pas les normes formulées dans les RUPPEC en matière d'établissement d'une estimation de la valeur. La partie 11.1.1 des RUPPEC prévoit que le mot consultation « est un terme général qui s'applique aux études portant sur les biens immobiliers mais dont le but n'est pas d'en estimer la valeur » [non souligné dans l'original]. Cette disposition énonce en outre ce qui suit :

La norme élaborée en matière de services de consultation ne porte pas sur les estimations de la valeur marchande. Si une estimation de la valeur marchande doit être effectuée dans le cadre du contrat de service de consultation, elle doit être conforme à la norme en matière d'évaluation.

L'expression « propriété immobilière » est ainsi définie à la partie 2.45 des RUPPEC :

[L]es intérêts, les avantages et les droits inhérents à la propriété de biens immobiliers.

La partie 2.6 donne la définition suivante du terme « évaluation » :

[O]pinion formelle de la valeur, établie dans le cadre d'un contrat de service, sur laquelle les parties identifiées peuvent se fonder et pour laquelle l'évaluation accepte la responsabilité.

[71] Il paraît manifeste que ces règles visent à restreindre les services et les rapports de consultation à ceux qui ne donnent pas lieu à une estimation de la

valeur d'une propriété immobilière ou à une opinion quant à cette valeur. M. Walsh et M. Bennett ont tous deux fourni des estimations de la juste valeur locative du stationnement de Branksome Hall, et il semble donc que la formule de rapport de consultation qu'ils ont utilisée n'est pas conforme aux RUPPEC.

[72] Cependant, je conviens avec l'avocat de l'intimée qu'il faut tenir compte des conséquences qu'entraîne cette situation sur la fiabilité des conclusions tirées par ces témoins. Les différences importantes qui existent entre un rapport de consultation et un rapport d'évaluation en l'espèce tiendraient au fait que M. Bennett et M. Walsh ont omis de préciser « les contrôles de l'utilisation des terres<sup>10</sup> » (c.-à-d. les règlements de zonage) qui avaient une incidence sur le stationnement à l'école et leur « opinion quant à l'utilisation optimale du bien immobilier<sup>11</sup> ». À mon avis, l'utilisation optimale du droit des appelants de se garer consistait justement à cela – à se garer. À la lumière de la preuve, les appelants ne pouvaient rien faire d'autre avec la place de stationnement pour laquelle on leur avait délivré un permis. C'est la conclusion à laquelle M. Bruce est arrivé dans son rapport où, à la page 13, sous la rubrique intitulée [TRADUCTION] « Utilisation optimale », il s'exprime en ces termes :

[TRADUCTION]

Pour les besoins du présent rapport, l'utilisation actuelle est la seule utilisation à prendre en considération. L'examen de l'utilisation optimale est donc inutile dans le cadre du présent rapport.

[73] L'omission de préciser les contrôles de l'utilisation des terres qui avaient une incidence sur le stationnement de Branksome Hall justifie un examen plus approfondi. L'effet du règlement de zonage applicable à Branksome Hall était un facteur essentiel du rapport de M. Bruce. Comme le zonage applicable à l'école empêchait celle-ci d'exploiter un parc de stationnement commercial sur son terrain, M. Bruce a exclu les parcs de stationnement commerciaux des éléments comparables appropriés pour établir la valeur. Tant M. Bennett que M. Walsh ont utilisés ces parcs de stationnement à titre d'éléments comparables. La Cour doit donc se demander quelle méthode est la plus raisonnable. Il m'incombe de résoudre cette question et, à la lumière de ma conclusion concernant les éléments

---

<sup>10</sup> RUPPEC, partie 6.2.12.

<sup>11</sup> RUPPEC, partie 6.2.14.

comparables utilisés par chacun des experts, d'apprécier le poids qu'il convient d'accorder à leurs conclusions. Selon moi, je ne suis pas tenue de rejeter catégoriquement les rapports ou les conclusions de M. Bennett et de M. Walsh; je dois plutôt examiner dans quelle mesure, le cas échéant, leur omission de prendre en compte le zonage mine les résultats auxquels ils en sont arrivés.

[74] En conséquence, a-t-on montré que les restrictions en matière de zonage applicables au stationnement de Branksome Hall avaient une incidence importante sur la valeur du stationnement? M. Walsh a affirmé pendant son témoignage que [TRADUCTION] « la valeur du bien immobilier est tributaire de la demande dont il est l'objet (ce qui, évidemment, est un des aspects de la règle voulant que la valeur soit déterminée en fonction tant de l'offre que de la demande). Il faut donc décider si les restrictions de zonage auraient fait baisser la demande à l'égard du stationnement de Branksome Hall. Dans la négative, l'omission de tenir compte du zonage n'aurait pas pour effet de diminuer la fiabilité de l'estimation de la valeur.

[75] En outre, M. Walsh et M. Bruce ont tous deux fait observer que la demande pour le stationnement était restreinte dans les environs de Branksome Hall, parce que l'école se trouvait dans une zone résidentielle. Comme l'a signalé M. Bruce, les résidents des maisons situées dans ce quartier possèdent leurs propres voies d'accès, et le parc de stationnement couvert du Clifton Manor suffisait amplement à répondre aux besoins des résidents de l'immeuble.

[76] L'école est également située à une certaine distance du secteur commercial et de la zone résidentielle à haute densité qui se trouvent le long de la rue Bloor. Compte tenu de la distance entre l'école et la rue Bloor, il est peu probable que le parc de stationnement de Branksome Hall serait visé par la demande de stationnement le long de cette rue, même si le stationnement était offert à un prix avantageux comparativement aux tarifs pratiqués sur la rue Bloor. Cela découle du fait qu'il est possible de se garer au Clifton Manor pour une somme sensiblement moindre que celle exigée dans les parcs de stationnement commerciaux situés sur la rue Bloor. Ce qui me donne à penser qu'il y avait très peu, voire pas du tout, de demande attribuable aux retombées du marché de la rue Bloor au Clifton Manor.

[77] Il est également possible qu'il y ait eu une certaine demande de stationnement aux environs de l'école de la part d'étudiants fréquentant celle-ci, mais on n'a pas établi qu'ils auraient été disposés à payer pour un stationnement mensuel. Comme Branksome Hall ne dispensait pas d'enseignement au-delà de la



douzième année, j'estime improbable qu'il y ait eu une grande demande de la part des étudiants.

[78] En définitive, il semble que toute la demande, ou presque, de stationnement à Branksome Hall provenait des employés de l'école. J'arrive donc à la conclusion que le zonage n'aurait pas eu une incidence importante sur la demande de stationnement à l'école.

[79] Comme chacun des témoins experts a utilisé la méthode de la comparaison directe, la fiabilité de leurs conclusions sera tributaire des éléments comparables qu'ils ont choisis et de la similarité de ces éléments comparables au stationnement de Branksome Hall. Il me semble que les meilleurs éléments comparables devraient être ceux qui présentent des caractéristiques semblables au bien évalué et qui se trouvent le plus près de ce dernier, parce qu'on peut supposer que l'offre et la demande de biens situés près du bien évalué sont analogues à ceux qui ont une incidence sur le bien évalué. Pour qu'un bien situé à une certaine distance du bien évalué soit un élément comparable valable, il doit y avoir des éléments de preuve établissant que l'offre et la demande sont analogues dans les deux cas, ou qu'il est possible de procéder à un rajustement pour tenir compte du fait que les biens ne sont pas situés dans le même secteur.

[80] Monsieur Bruce s'est appuyé sur trois indices de valeur : le stationnement au Clifton Manor, le stationnement aux établissements de soins de longue durée et aux centres de réadaptation, et le stationnement aux trois campus du Seneca College. Parmi eux, seul le stationnement du Clifton Manor était proche de Branksome Hall. Ses autres éléments comparables se trouvaient dans différents voisinages et étaient relativement éloignés de Branksome Hall. Dans son témoignage, M. Bruce a mentionné qu'il avait choisi ces endroits parce qu'ils se trouvaient [TRADUCTION] « dans un secteur semblable [...] un secteur résidentiel de faible densité où il n'y avait pas de zonage commercial ni d'utilisation commerciale ».

[81] Les établissements de soins et les centres de réadaptation dont il s'est servi étaient [TRADUCTION] « généralement situés dans des secteurs plus résidentiels » et [TRADUCTION] « le caractère du voisinage était plus résidentiel et moins commercial, et, à notre avis, un peu plus semblable au voisinage visé<sup>12</sup> ».

---

<sup>12</sup> Transcription, 24 septembre 2009, page 157.

À l'exception de la description générale ci-dessus, aucun élément de preuve précis de l'offre ou de la demande de stationnement dans ces endroits n'a été présenté.

[82] Les campus du Seneca College dont M. Bruce s'est servi se trouvaient [TRADUCTION] « généralement dans des secteurs résidentiels » et le campus de la rue King était [TRADUCTION] « en campagne ». Il importe de signaler que M. Bruce n'a pas vérifié le zonage applicable à ces éléments comparables ni fait d'effort apparent pour vérifier l'offre et la demande de stationnement dans les secteurs où ils étaient situés. Il semble trop simpliste de supposer que, comme ils étaient situés dans des secteurs résidentiels, ces éléments comparables constituaient un indice du tarif qu'il faudrait s'attendre à payer pour le stationnement de Branksome Hall. L'utilisation d'éléments comparables dispersés dans tout le Grand Toronto et ne présentant qu'une seule caractéristique commune m'incite à douter du résultat obtenu par M. Bruce à la suite de son analyse.

[83] En outre, la preuve ne permet pas de savoir si, dans les faits, les tarifs exigés à ces endroits étaient de véritables tarifs du marché. M. Bruce a déclaré ce qui suit au sujet des centres de réadaptation qu'il a examinés :

[TRADUCTION]

Il s'agit d'établissements qui veulent évidemment exiger des frais pour le stationnement, mais ils semblent tenter de fixer une somme qui soit, à leur avis, équitable pour leurs employés.

Dans deux des centres de réadaptation et dans tous les trois campus Seneca, les tarifs de stationnement exigés des employés étaient moindres que les tarifs fixés par les parcs de stationnement publics situés aux mêmes endroits. Cela renforce ma préoccupation tenant au fait que les tarifs utilisés par M. Bruce pour ces éléments comparables ne correspondaient pas, en réalité, à la juste valeur marchande du stationnement à ces endroits.

[84] Dans le cas de M. Bennett, les quatre éléments comparables utilisés étaient tous des parcs de stationnement commerciaux situés sur la rue Bloor. La preuve a montré que la rue Bloor est une entrée de ville affairée et fortement urbanisée. À mon sens, l'offre et la demande de stationnement sur la rue Bloor étaient si différentes de l'offre et de la demande de stationnement dans le secteur adjacent à Branksome Hall qu'il est difficile de les comparer. M. Bennett a procédé à un rajustement appréciable pour tenir compte de la situation du stationnement, mais il

a simplement justifié ce rajustement par la distance le séparant de la rue Yonge. Il n'a fait de rajustement pour aucune autre caractéristique distincte. Pour déterminer l'importance du rajustement, il s'est fondé sur les divers tarifs qu'exigent les parcs de stationnement commerciaux situés sur la rue Bloor, vers l'est ou vers l'ouest à partir de la rue Yonge. Il n'a pas pris en considération la distance séparant Branksome Hall de la rue Bloor ni la façon dont cette distance pouvait influencer sur son estimation de la valeur. Pour ces raisons, j'accorde peu de poids à la conclusion tirée par M. Bennett.

[85] Quant à M. Walsh, il a fondé sa conclusion sur les tarifs demandés à certaines écoles et au campus de l'University of Toronto, de même que sur les tarifs exigés à certains immeubles d'habitation. Les écoles et le campus de l'University of Toronto se trouvaient dans différents secteurs de Toronto, du centre-ville jusqu'à Scarborough. Comme c'était le cas de certains des éléments comparables utilisés par M. Bruce, il n'a pas été établi que l'offre et la demande de stationnement à ces endroits étaient analogues à celles visant le stationnement de Branksome Hall. Les environs des écoles et du campus de l'University of Toronto servaient à des usages fort différents que le voisinage de Branksome Hall, et on n'a pas montré qu'il s'agissait d'éléments comparables valables pour les mêmes raisons que celles données plus haut au sujet des éléments comparables utilisés par M. Bruce. De plus, je conviens avec l'avocat des appelants que le tarif utilisé par M. Walsh pour le stationnement de St. Michael's School n'était pas le tarif réellement payé par les employés de cet établissement, mais plutôt celui utilisé par l'ARC lorsqu'elle a établi, à l'égard de ces employés, une cotisation relative à un avantage au titre d'un emploi. En l'absence de plus amples renseignements sur la façon dont on a déterminé le tarif, la fiabilité de celui-ci comme indice de la valeur marchande est douteuse.

[86] Au nombre des parcs de stationnement couverts offerts par des immeubles d'habitation que M. Walsh a examinés, seuls deux se trouvaient dans le secteur résidentiel de Rosedale : le Clifton Manor et le South Gate, au 45 rue Glen<sup>13</sup>. Les autres étaient situés sur la rue Bloor ou y étaient adjacents et, je le répète, pour les raisons que j'ai déjà exposées, ne constituent pas des éléments comparables valables. Tant le Clifton Manor que le South Gate offraient un parc de stationnement souterrain et, dans le cas du Clifton Manor, M. Bruce a précisé que ce parc était sécurisé et chauffé.

---

<sup>13</sup> Cet immeuble d'habitation était situé à environ 0,5 kilomètre de Branksome Hall.

[87] En résumé, j'estime que les seuls éléments comparables raisonnables présentés par les témoins experts étaient les deux immeubles d'habitation situés à proximité. Ce sont les seuls éléments comparables à l'égard desquels on a établi qu'ils faisaient l'objet d'une demande analogue à celle du parc de stationnement de Branksome Hall. Je rejette donc l'assertion voulant que les autres éléments comparables utilisés par les témoins experts aient été suffisamment analogues au terrain de Branksome Hall pour permettre d'établir la valeur de celui-ci. Ces éléments comparables faisaient partie intégrante des évaluations présentées par les témoins experts, et on ne peut s'appuyer sur les conclusions de ces derniers en leur absence. Je dois donc procéder à la meilleure évaluation de la valeur à la lumière de la preuve dont je suis saisi<sup>14</sup>.

[88] Je vais débiter en réitérant que les tarifs exigés au Clifton Manor et au South Gate constituent les meilleurs indices du tarif de stationnement mensuel exigé dans le secteur de Branksome Hall. La preuve selon laquelle on offrait du stationnement au South Gate pour 100,00 \$ par mois en 2008 n'a pas été contredite. Les parties étaient toutefois en désaccord sur le tarif qui devait être utilisé pour le stationnement du Clifton Manor. Les appelants soutiennent qu'il était possible de s'y garer pour un tarif au rabais de 55,00 \$ par mois en 2005, tandis que l'intimée avance que le tarif à utiliser est de 85,00 \$ par mois.

[89] L'avocat de l'intimée conteste la pertinence de l'offre présentée par le gestionnaire du Clifton Manor dans le courriel envoyé à M. Zenger. Il laisse entendre que l'offre s'écartait de la juste valeur marchande. Je conviens que le tarif offert à M. Zenger pour la location d'au moins 10 places de stationnement ne constitue pas un indice de la juste valeur locative de chaque place distincte. C'est la valeur de chacune des places de stationnement réservées aux employés de Branksome Hall qui est en litige, et non le tarif de location d'un ensemble de dix places. Il est difficile de savoir sur quoi se fonde l'offre de location de dix places à un tarif réduit. On ne saurait dire s'il s'agissait de commodité administrative ou d'une autre raison. En revanche, ce qui est pertinent, c'est que, dans le même courriel, on précisait que le tarif pour une place distincte s'élevait à 85,00 \$ par mois.

---

<sup>14</sup> *Canada (Commission de la Capitale Nationale) c. Marcus*, [1970] R.C.S. 39.

[90] Il ressort donc une fourchette de 85,00 \$ à 100,00 \$ par mois pour le stationnement aux deux endroits.

[91] Un rajustement est justifié du fait que le parc de stationnement de Branksome Hall n'est pas couvert contrairement, dans les deux cas, au stationnement des immeubles d'habitation. M. Bruce et M. Bennett ont tous deux appliqué un rabais de 10 pour 100 au tarif exigé pour le stationnement des immeubles d'habitation pour cette raison, et j'accepte donc cette approche.

[92] Il est en outre nécessaire de prévoir un rajustement pour les augmentations dont les tarifs de stationnement ont fait l'objet entre 2003 et 2008. J'accepte la preuve présentée par M. Walsh voulant que le taux d'augmentation moyen des tarifs ait été de 12 pour 100 entre 2003 et 2008, ce qui correspond à un taux annuel de 2,4 pour 100. Cela est également compatible avec le rajustement au titre du temps effectué par M. Bruce.

[93] Le tarif du South Gate a été obtenu en 2008, et le tarif de 85,00 \$ par mois était demandé par le Clifton Manor en 2005. Un rajustement annuel de 2,4 pour 100 équivaldrait à un rajustement au titre du temps de 12 pour 100 pour le tarif du South Gate, en sus du rajustement de 10 pour 100 applicable, parce qu'il s'agit d'un parc de stationnement couvert. Le rajustement total pour le tarif du South Gate de 100,00 \$ par mois serait donc de 22 pour 100, soit un tarif mensuel de 78,00 \$ en 2003. Le tarif de 85,00 \$ du Clifton Manor devrait faire l'objet d'un rajustement à la baisse de 14,8 pour 100, soit un tarif de 72,00 \$ en 2003. La moyenne de ces tarifs se chiffre à 75,00 \$ par mois en 2003. Cette somme, majorée de 2,4 pour 100, donne un tarif d'environ 77,00 \$ par mois en 2004.

[94] Il n'a pas été établi qu'une quelconque réduction est justifiée pour les places de stationnement à deux. J'aurais pensé que l'utilisation de ces places pouvait comporter certains inconvénients, mais il ressort du seul élément de preuve sur ce point, qui a été présenté par M<sup>me</sup> Anthony, que ce n'était pas le cas.

[95] Il importe de se pencher sur le stationnement offert dans les rues du secteur de Branksome Hall. L'avocat des appelants a soutenu que la possibilité de s'y garer gratuitement devait être prise en compte pour établir la juste valeur marchande du stationnement de Branksome Hall. Je ne suis pas d'accord. J'arrive à la conclusion que le stationnement sur la voirie ne pouvait se comparer au

stationnement offert à Branksome Hall. La possibilité pour chacun des appelants de se garer dans la rue pendant leur journée de travail complète, compte tenu des restrictions auxquelles le stationnement était assujéti, n'a pas été mise en preuve.

[96] La Cour doit maintenant se demander si une somme au titre des taxes devrait être ajoutée à ces valeurs. Comme les tarifs ont été établis en fonction des tarifs exigés par le Clifton Manor et le South Gate, il faut décider si ces tarifs incluaient ou non les taxes. Je ne suis saisi d'aucun élément de preuve sur ce point, et je ne suis pas disposé à ajouter une somme au titre des taxes à la juste valeur locative en l'absence de preuve ou d'une hypothèse, dans les réponses aux avis d'appel, selon laquelle les tarifs du Clifton Manor et du South Gate ne comprenaient pas les taxes.

[97] Enfin, comme les appelants ne pouvaient se garer à Branksome Hall pendant l'été et les jours fériés, la somme ajoutée à leur revenu à titre d'avantage doit être réduite de manière à tenir compte du fait qu'ils ne recevaient cet avantage que pendant neuf mois par année. La preuve a révélé qu'en 2003 et en 2004, M<sup>me</sup> Anthony et M<sup>me</sup> Morgan ont garé leur voiture à l'école au cours des étapes scolaires, de sorte que la cotisation établie à leur égard devrait se fonder sur le fait qu'elles bénéficiaient du stationnement de Branksome Hall pendant neuf mois chaque année. Comme M<sup>me</sup> Friesen n'a pas témoigné, elle n'a pas montré que sa situation était différente de celle de M<sup>me</sup> Anthony ou de M<sup>me</sup> Morgan, et je conclus qu'elle a également bénéficié du stationnement de Branksome Hall pendant neuf mois chaque année. Dans son témoignage, M. Baker a mentionné qu'il se garait à l'école depuis septembre 2004 et il devra donc faire l'objet d'une nouvelle cotisation prenant en compte le fait qu'il n'a reçu aucun avantage en 2003 et qu'il a bénéficié d'un avantage pendant trois mois et demi en 2004 (c.-à-d. de septembre à décembre, moins deux semaines à Noël).

[98] Selon mes calculs, la valeur de l'avantage sous forme de stationnement qu'ont reçu M<sup>me</sup> Anthony, M<sup>me</sup> Morgan et M<sup>me</sup> Friesen s'élevait donc à 675,00 \$ en 2003 et à 693,00 \$ en 2004, et la valeur de cet avantage pour M. Baker s'élevait à 269,50 \$ en 2004.

[99] L'avocat des appelants a demandé qu'il lui soit possible de traiter de la question des dépens une fois le jugement rendu. Il disposera donc de 15 jours suivant la date du jugement pour communiquer avec le coordonnateur des audiences et fixer une date à cette fin.

Signé à Ottawa, Canada, ce 21<sup>e</sup> jour d'octobre 2010.

« Brent Paris »

---

Juge Paris

Traduction certifiée conforme  
ce 11 janvier 2011.

Christian Laroche, LL.B.  
Juriste-traducteur et traducteur-conseil

RÉFÉRENCE : 2010 CCI 533

N<sup>OS</sup> DES DOSSIERS DE LA COUR : 2009-618(IT)I, 2009-619(IT)I,  
2009-620(IT)I, 2009-621(IT)I

INTITULÉ : GERALDINE ANTHONY,  
HEATHER FRIESEN, LESLIE MORGAN  
et JARROD BAKER et  
SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Toronto (Ontario)

DATE DE L'AUDIENCE : Les 24 et 25 septembre 2009 ainsi que  
les 18 et 19 mars 2010

MOTIFS DU JUGEMENT : L'honorable juge Brent Paris

DATE DU JUGEMENT : Le 21 octobre 2010

COMPARUTIONS :

Avocat des appelants : M<sup>e</sup> Jacques Bernier  
Avocats de l'intimée : M<sup>e</sup> Bobby Sood et M<sup>e</sup> Darren Prevost

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Pour les appelants :

Nom : Jacques Bernier

Cabinet : Bennett Jones

Pour l'intimée :

Myles J. Kirvan  
Sous-procureur général du Canada  
Ottawa, Canada