

## **Club Intrawest (Embarc)**

### **doit payer des millions en arriérages de TPS**

#### **suite à la récente décision de la Cour d'appel fédérale**

VANCOUVER – 18 JUILLET 2017. Le 11 juillet 2017, dans une décision qui affectera probablement toutes les propriétés à temps partagé et les propriétaires de propriétés à temps partagé situées au Canada, la Cour d'appel fédérale a rejeté la décision de la Cour canadienne de l'impôt dans la cause du *Club Intrawest v. Canada*. Ce faisant, la Cour d'appel a substitué sa propre décision de référer l'imposition de la TPS à l'Agence du revenu canadienne pour une nouvelle évaluation de la TPS seulement pour les services fournis au Canada aux résidences de vacances situées au Canada. Les juges Nadon, Gauthier et Dawson de la Cour d'appel fédérale ont été d'accord avec la décision de la Cour canadienne de l'impôt que la relation d'agent-principal n'existe pas entre le club et ses 22,000 membres. Cette décision confirme aussi que les membres du Club Intrawest (maintenant renommé Embarc par Diamond Resorts International (DRI)) ne bénéficient d'aucun droit de propriété sur les propriétés immobilières et équipements dans les sites de vacances et ne contrôlent aucunement le Club. La Cour a trouvé que les membres possèdent seulement un droit d'occupation en échange de leurs points de vacances. Ceci contredit les présentations de vente, la documentation publicitaire et financière de la Corporation Intrawest ("Intrawest") et maintenant DRI, en ce que les membres ont le droit de propriété des résidences de vacances et contrôlent le Club en élisant le Conseil d'administration, responsable pour la gestion des opérations du Club. La décision exigera que la Club paie une réévaluation de la TPS pour les arriérages de taxes 2002-2007. La responsabilité pour la TPS/TVH pour les années 2008-2016 est inconnue à ce jour. Tous les propriétaires de résidences à temps partagé situées au Canada pourraient subir l'impact de cette décision et pourraient aussi se voir imposer pour des arriérages de taxes sur les services reçus au Canada en lien avec les résidences de vacances situées au Canada.

"Suite à une enquête détaillée à laquelle ont répondu plus de 400 membres, je m'attends à ce que la majorité de nos membres seront choqués et déçus que la Cour considère que les membres ne possèdent aucun droit de propriété sur les résidences de vacances. Quelque 79% d'entre eux se souviennent avoir été informés par les représentants des ventes d'Intrawest et de DRI qu'ils auraient un droit de propriété dans les résidences de vacances. Environ 91% des membres se souviennent aussi d'avoir été clairement informé que les membres contrôlaient le Club et que les propriétés en temps partagées étaient détenues en fidéicommiss pour le bénéfice des membres. La Cour d'appel fédérale nous informe maintenant qu'aucune preuve n'a été présentée indiquant que ces propriétés ont été mises en fidéicommiss pour le bénéfice des

membres', nous rapporte Patrick Cormier, Chef d'équipe des Bénévoles du Groupe des propriétaires Club Intrawest (Embarc), (GPCI), un mouvement populaire de quelques 3400 membres. " Par contre, il semble évident que le Conseil d'administration contrôlé par Intrawest/DRI a anticipé cette responsabilité pour la TPS depuis le début puisque suite à une résolution de 2011 du Conseil d'administration, il a commencé à accumuler une réserve de \$14(cdn) millions à partir des frais annuels des membres sans en informer ceux-ci jusqu'à ce que le GPCI soulève le problème de la TPS avec le Conseil d'administration en 2016".

Le Club Intrawest a été établi par Intrawest Corporation en 1993 en tant que corporation indépendante sans but lucratif du Delaware, mais avec Intrawest en position de contrôle. Intrawest s'est assuré d'avoir le plein contrôle du Club de plusieurs façons, incluant l'octroi en tant que "Déclarant" d'un avantage du pouvoir de vote de 15 fois supérieur à celui des membres individuels, garantissant ainsi à Intrawest et maintenant DRI le contrôle total et continu sur tous les aspects du Club. De plus, Intrawest et maintenant DRI ont voté pour leurs propres employés lors des élections pour le Conseil de direction du Club, s'accordant ainsi un contrôle majoritaire au Conseil d'administration; ils se sont aussi engagés en tant que gestionnaire et payés un tarif de gestion garanti entre 10 et 15 pourcent sur toutes les transactions financières. Les membres du Club Intrawest (Embarc) n'ont aucun contrôle sur le club ou de moyens de recours efficaces, même si les membres, sauf DRI, détiennent 95 pourcent des points de temps partagé.

### **À Propos du Groupe des propriétaires Club Intrawest (Embarc), (GPCI)**

Le GPCI est un mouvement populaire de plus de 3400 membres du Club qui se sont regroupés pour obtenir justice et transparence dans les opérations de leur Club pour tous les 22,000 membres. Le GPCI conteste et interpelle les actions injustes d'Intrawest Corporation, Diamond Resorts International et leur contrôle du Conseil d'administration du Club et de la compagnie gestionnaire. Le GPCI s'est organisé en tant que groupe de bénévoles en décembre 2015, suite à l'annonce de la vente à DRI de la gestion du Club Intrawest (sans la consultation des membres). Par la suite, DRI a renommé le Club Embarc et contrôle maintenant totalement le Club sans but lucratif. Pour de plus amples renseignements sur le Groupe, visitez [www.citheownersgroup.org](http://www.citheownersgroup.org).

Jugement de la Cour d'appel fédérale : voir le lien

<http://decisions.fca-caf.gc.ca/fca-caf/decisions/en/item/232795/index.do>

Contact media pour demande d'information et entrevues :

Patricia Frawley

Responsable relations publiques

[admin@citheownersgroup.org](mailto:admin@citheownersgroup.org)

613-612-4331