

# COUR DU QUÉBEC

Division administrative et d'appel

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-040761-208  
500-80-040544-208

DATE : 14 avril 2025

---

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

---

**PHILIPPE TAGER**

Demandeur

c.

**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**

Défenderesse

---

## JUGEMENT

---

[1] Monsieur Philippe Tager (PT) est développeur immobilier, entrepreneur en construction et courtier immobilier. Il œuvre maintenant avec son frère benjamin, Christian Tager (CT), après avoir travaillé pendant quelques années avec son frère aîné, Maurice Tager (MT)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Le Tribunal utilisera les initiales des frères Tager pour alléger le texte et en faciliter la lecture.

[2] À la suite d'une vérification fiscale de l'impôt personnel déclaré par PT pour les années 2015, 2016 et 2017, l'Agence du revenu du Québec (ARQ) a émis de nouvelles cotisations sur la base de revenus d'entreprise non déclarés<sup>2</sup>.

[3] PT s'y est opposé, puis, a institué des contestations dans deux instances qui furent par la suite jointes aux fins d'une seule instruction et d'un même jugement<sup>3</sup>.

[4] Cinq immeubles, tous situés dans un même secteur de la ville de Brossard, étaient initialement concernés par les avis de cotisation, mais quatre sont maintenant en litige.

[5] En effet, en début d'instruction, l'ARQ a concédé que l'un d'eux, ayant servi de résidence familiale, avait généré un gain en capital exonéré d'impôt et non un revenu d'entreprise. Nous reviendrons sur cet immeuble, portant l'adresse civique du 5804 Aline, en traitant d'un autre, soit du 5830 Alexandre, qui, selon PT, a aussi servi de résidence familiale et dont le revenu de la vente devrait également être considéré comme du gain en capital exempt d'impôt.

[6] Outre le 5830 Alexandre, les autres immeubles ayant généré, selon l'ARQ, des revenus d'entreprise non déclarés sont les 5135 Kensington, 5710 Auteuil et 5843 Aline. Quant à ces immeubles, PT admet qu'il s'agissait d'une entreprise.

[7] De ces quatre immeubles, deux sont des constructions neuves et deux sont des maisons ayant été entièrement rénovées. Dans tous les cas, PT faisait affaire à titre personnel.

[8] Les avis de cotisations émis par l'ARQ se fondent sur des revenus d'entreprise non déclarés selon ce qui suit<sup>4</sup> :

- 5830 Alexandre, une maison neuve : 213 033 \$
- 5135 Kensington, une maison rénovée : 50 355 \$
- 5710 Auteuil, une maison rénovée : 288 900 \$
- 5843 Aline, une maison neuve : 188 125 \$

---

<sup>2</sup> D-8, avis de cotisation pour 2015, D-10, avis de cotisation pour 2016 et D-11, avis de cotisation pour 2017.

<sup>3</sup> D-9, D-12 à D-14, oppositions et décisions sur oppositions.

<sup>4</sup> Feuilles de calcul, D-3.

[9] Notons que pour les trois années vérifiées, PT n'avait pas déclaré de revenu d'entreprise.

[10] Soulignons aussi l'absence de collaboration réelle de PT pendant la vérification, son comptable n'ayant fourni que peu d'explications vérifiables.

[11] De plus, jusqu'à quelques jours de l'instruction, outre des rapports d'un évaluateur pour évaluer les coûts de construction ou de rénovation encourus<sup>5</sup>, aucune pièce justificative d'une dépense pouvant réduire les revenus non déclarés calculés lors de la vérification n'avait été communiquée à l'ARQ.

[12] Ce n'est que neuf jours avant l'instruction que PT a fait parvenir à l'ARQ pour la première fois des factures de coûts de rénovations ou de constructions<sup>6</sup>.

[13] Entre le 15 et le 24 février 2025, date du premier jour d'instruction, une quinzaine de pièces ont donc été communiquées à l'ARQ, toutes dans l'objectif de démontrer les dépenses encourues par PT en lien avec certains des immeubles concernés<sup>7</sup>.

[14] L'instruction s'est ainsi transformée en vérification fiscale et l'ARQ a été contrainte de modifier complètement son argumentaire.

[15] En conséquence, invoquant un manquement important à la procédure en vertu de l'article 342 du *Code de procédure civile* (C.p.c.)<sup>8</sup>, l'ARQ demande au Tribunal de condamner PT à lui payer 10 000 \$.

### **Les questions en litige**

[16] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

1. PT a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation relatif à l'année 2015 et dans l'affirmative, a-t-il droit à l'exonération fiscale du gain en capital applicable aux résidences principales pour le revenu découlant de la vente du 5830 Alexandre?

---

<sup>5</sup> P-9, P-10 et P-11.

<sup>6</sup> P-5, P-6, P-7.

<sup>7</sup> P-8 et P-12 à P-24.

<sup>8</sup> RLRQ, c. C-25.01.

2. PT a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation relatif à l'année 2016 et dans l'affirmative, qu'en est-il des revenus d'entreprise imposables à la suite de la vente du 5135 Kensington en 2016 ?
3. PT a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation relatif à l'année 2017 et dans l'affirmative, qu'en est-il des revenus d'entreprise imposables à la suite de la vente des maisons sises aux 5710 Auteuil et 5843 Aline ?
4. L'ARQ est-elle en droit d'imposer à PT des pénalités en vertu de l'article 1049 de la *Loi sur les impôts* (LI)<sup>9</sup> ?
5. PT a-t-il commis un manquement important à la procédure justifiant l'indemnisation réclamée par l'ARQ en vertu de l'article 342 C.p.c. ?

[17] Pour les motifs qui suivent, la réponse à la première question en litige est favorable à l'ARQ, PT n'ayant pas renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation pour 2015, au contraire. Le profit de la vente du 5830 Alexandre constitue un revenu d'entreprise.

[18] Quant à la deuxième et troisième question en litige, les cotisations émises pour 2016 et 2017 seront déférées au ministre du Revenu pour être modifiées conformément au présent jugement, notamment pour qu'il soit tenu compte des admissions consenties en cours d'instruction par l'ARQ et de certains coûts de construction et de rénovation mis en preuve par PT<sup>10</sup>.

[19] Quant à la quatrième question en litige, elle commande une réponse négative. Les pénalités imposées sont injustifiées.

[20] Enfin, la réponse à la cinquième question en litige est favorable à l'ARQ. PT devra indemniser l'ARQ pour ses manquements importants à la procédure et lui verser 10 000 \$.

---

<sup>9</sup> RLRQ, c. I -3.

<sup>10</sup> P-5, P-6 et P-7.

## ANALYSE

### La présomption de validité des cotisations

[21] Rappelons qu'en vertu de l'article 1014 de la *Loi sur les impôts* (LI)<sup>11</sup>, les cotisations émises par l'ARQ sont présumées valides.

[22] Cette présomption fait l'objet d'une abondante jurisprudence et il n'apparaît pas utile d'en discuter de façon détaillée<sup>12</sup>.

[23] En bref, mentionnons que le contribuable qui conteste une cotisation supporte le fardeau initial de prouver, à première vue, être bien fondé de la contester. Il lui faut, pour ce faire, une preuve qui soit *prima facie* suffisamment précise, fiable et probante.

[24] À ce sujet, dans l'arrêt *2844-9676 Québec inc.*<sup>13</sup>, la Cour d'appel résume l'état du droit comme suit :

[4] Il est bien établi que dans le domaine fiscal, la norme de preuve est celle de la prépondérance des probabilités. Toutefois, l'ARQ se fonde sur des hypothèses factuelles pour établir des cotisations fiscales. Ces dernières sont présumées valides en vertu de l'article 1014 de la Loi sur les impôts (« LI »). Pour réussir dans sa contestation, le contribuable doit « démolir » cette présomption en démontrant, par une preuve prima facie, que les faits au soutien de la cotisation sont incorrects. Il faut « un début de preuve convaincante » ou une preuve suffisante pour établir un fait jusqu'à démonstration du contraire, ou encore « celle qui est étayée par des éléments de preuve qui créent un tel degré de probabilité en sa faveur que la cour doit l'accepter si elle y ajoute foi, à moins qu'elle ne soit contredite ou que le contraire ne soit prouvé ». Cette preuve ne peut toutefois se réduire à des allégations vagues et ambiguës. Elle doit posséder un certain degré de précision.

[Références omises; soulignements ajoutés]

---

<sup>11</sup> RLRQ, c. I -3.

<sup>12</sup> *Alertpay Incorporated c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 46; *Delorme c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 1295 (Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2021-04-22) 39445); *Motter c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 72; *2844-9676 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 446 ; *Gervais Auto inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 459; *Moufarrège c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCQ 5873 (Requête en rejet d'appel accueillie et appel rejeté (C.A., 2021-11-08) 500-09-029653-219, 2021 QCCA 1689); *Dumont c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCQ 155; *Hubmar International inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCQ 12822.

<sup>13</sup> *2844-9676 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, préc., note 12.

**1. PT a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation relatif à l'année 2015 et dans l'affirmative, a-t-il droit à l'exonération fiscale du gain en capital applicable aux résidences principales pour le revenu découlant de la vente du 5830 Alexandre?**

**Les critères de l'exonération du gain en capital provenant de la vente d'une résidence principale**

[25] PT se réclame ici de l'exemption d'impôt prévue à la LI exemptant d'impôt le gain réalisé par la vente d'une résidence principale<sup>14</sup>.

[26] Le droit à cette exemption pose une question mixte de fait et de droit qui est hautement factuelle.

[27] La jurisprudence s'est donc développée de manière à établir une diversité de facteurs pour guider le juge dans la détermination du droit à l'exemption<sup>15</sup>.

[28] Mentionnons que le Tribunal doit analyser l'intention principale du contribuable au moment de l'acquisition de l'immeuble concerné et, le cas échéant, son intention secondaire.

[29] Les facteurs suivants entrent en cause:

- L'endroit où l'immeuble est situé et le zonage applicable;
- La profession ou le métier du contribuable et son expertise en matière immobilière;
- Les modalités de financement à l'achat du bien;
- La durée de détention du bien par le contribuable et les raisons qui l'ont motivé à vendre le bien;
- Le comportement du contribuable dans le passé.

---

<sup>14</sup> Articles 232, 274 et 281 LI.

<sup>15</sup> *Fiducie Charbonneau c. Québec (Sous-Ministre du Revenu)*, 2010 QCCA 400; *Cabana c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2010 QCCQ 7325; *Dubé c. Agence du revenu du Québec*, 2014 QCCQ 5010; *Boucher c. Agence du revenu du Québec*, 2015 QCCQ 665; *Francoeur c. Agence du revenu du Québec*, 2016 QCCQ 11906; *Cantin c. Agence du revenu du Québec*, 2016 QCCQ 6046;

[30] À titre illustratif, l'affaire *Ouellette c. Agence du revenu du Québec*<sup>16</sup>, présente des ressemblances frappantes avec le présent cas. On peut y lire ceci :

[46] L'entreprise est définie à l'article 1 de la *Loi sur les impôts*:

« « Entreprise »

« Entreprise » comprend une profession, un métier, un commerce, une manufacture ou une activité de quelque genre que ce soit, y compris, sauf aux fins du paragraphe a du premier alinéa de l'article 164, de l'article 250.4 et du paragraphe i du deuxième alinéa de l'article 726.6.1, un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, mais ne comprend pas une charge ni un emploi;

»

[47] De cette définition, il s'infère en quelque sorte que toute activité de quelque genre que ce soit est une entreprise, au sens de la loi, sauf une charge ou un emploi et un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial lorsqu'il est considéré au regard de certains articles de la même loi.

[48] La loi prévoit également que sauf dans certaines dispositions spécifiques qu'elle précise, le revenu d'un contribuable provenant d'une entreprise ou d'un bien est le bénéfice qu'il en tire (article 80).

[49] Ainsi, en l'espèce, si la Cour qualifie l'activité décrite d'achats de terrain, de constructions de maison, de leur première occupation pendant un certain temps et de leur vente par la suite, comme étant une entreprise, les revenus en résultant deviennent imposables.

(...)

[66] La preuve démontre que les quatre transactions analysées par l'Agence et qui ont conduit cette dernière à conclure qu'elles constituaient une activité d'entreprise présentent des caractéristiques communes.

[67] Tous les terrains où les maisons furent érigées étaient des terrains vacants au moment de leur acquisition, ils étaient tous situés dans le même secteur, lequel était alors en développement.

[68] Les maisons furent toutes construites par le demandeur Ouellette, suivant la méthode dite de l'autoconstruction et elles furent chacune financées par une hypothèque prise sur la maison que les demandeurs occupaient pendant la construction de la nouvelle.

---

<sup>16</sup> 2013 QCCQ 2786; voir aussi *Huot c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCQ 1665.

[69] Les demandeurs furent toujours les premiers occupants de ces maisons lorsqu'elles étaient complétées et leur vente a toujours généré un profit important.

[70] Qui plus est, la promotion et la construction de maisons individuelles constituent le premier facteur d'activité déclaré par la compagnie de Monsieur Ouellette incorporée en 2003.

[71] La Cour conclut, après analyse de la preuve offerte, que l'Agence a eu raison de conclure que les transactions analysées pendant la période d'imposition en litige constituent une activité de la nature d'une entreprise au sens de la loi.

[72] La décision de l'Agence de cotiser les demandeurs pour les revenus découlant de ces transactions est donc bien fondée.

[Soulignements ajoutés]

[31] Qu'en est-il ici ?

[32] Pour déterminer si le 5830 Alexandre s'est avéré constituer une aventure commerciale pour PT, il est nécessaire de procéder à une analyse fine des faits dans leur globalité.

[33] Voici.

[34] En 2012, à l'époque du 5830 Alexandre, PT est marié à Mme Mélissa Marleau avec qui il est en couple depuis 2007 et avec qui il a deux enfants, l'un né en mai 2009 et l'autre en décembre 2011.

[35] Le 5830 Alexandre, possédé conjointement par Mme Marleau et PT à parts égales, est alors la troisième maison du couple, la première ayant été occupée un peu plus d'un an, de 2009 à 2010 et la seconde pendant 28 mois de 2010 à 2012<sup>17</sup>.

[36] Madame Marleau et PT demeureront au 5830 Alexandre pendant 27 mois, d'octobre 2012 à janvier 2015, avant de déménager dans une quatrième maison située tout près, au 5804 Aline.

[37] Ils habiteront au 5804 Aline jusqu'à leur rupture.

---

<sup>17</sup> Tableaux D-4 et D-5.

[38] Le couple Marleau-Tager se séparera en octobre 2015 et obtiendra un divorce en février 2017<sup>18</sup>.

[39] Les quatre maisons du couple Marleau-Tager ont été autoconstruites par PT et sont dans le même secteur de la Ville de Brossard.

[40] Madame Marleau, PT, CT et MT témoignent que tous les membres des deux familles et leurs amis y habitent.

[41] Puisque PT semble y voir un argument massue, mentionnons que cela n'exclut toutefois pas pour autant que PT ait pu y exploiter une affaire commerciale.

[42] Il n'est pas exclu de faire des affaires immobilières dans son quartier résidentiel.

[43] Il faut aussi savoir que l'ARQ a été opposée à Mme Marleau dans une contestation judiciaire de cotisations d'impôt en lien avec la vente du 5830 Alexandre en 2015 et du 5804 Aline en 2017<sup>19</sup>.

[44] L'instruction de l'instance impliquant Mme Marleau a eu lieu en janvier 2023 et s'est soldée par un règlement hors Cour à la suite de l'admission par l'ARQ que le 5804 Aline constituait une résidence principale.

[45] Tenant compte qu'il s'agissait de la dernière maison du couple et de sa vente à la suite de leur divorce, l'ARQ a alors renoncé à la cotisation relative au revenu généré par la vente du 5804 Aline et concédé que Mme Marleau pouvait profiter de l'exonération du gain en capital provenant de la vente d'une résidence principale.

[46] C'est pour cette raison que l'ARQ a choisi de concéder la même chose en faveur de PT dans la présente instance.

[47] Quant au 5830 Alexandre, il en va autrement.

[48] Le Tribunal retient particulièrement ce qui suit.

[49] PT en commence la construction avant d'avoir acheté le terrain sur lequel la maison sera érigée. Le terrain appartient alors à Constructions Castello inc. (Castello),

---

<sup>18</sup> Accord de divorce, pièce B du recours initial de PT dans l'instance 500-80-040544-208.

<sup>19</sup> Instance portant le numéro 500-80-040589-203, P-13.

une société dans laquelle PT est actionnaire avec son frère MT et la notaire Helen Tsalamandris.

[50] PT sera impliqué dans Castello de 2011 à 2016. Castello sera dissoute en 2017, MT et PT étant alors en conflit profond; les deux frères cesseront de faire affaire ensemble et couperont les ponts.

[51] À tout événement, PT et MT témoignent de l'achat par Castello du terrain où se trouve maintenant le 5830 Alexandre un an avant la construction de la maison de PT et de Mme Marleau, alors que Castello envisageait d'y construire trois maisons.

[52] PT et MT expliquent que le terrain fut subdivisé et que deux maisons furent construites par Castello sur les lots voisins de celui acheté par PT et Mme Marleau.

[53] MT explique que pour compenser l'avantage octroyé à PT et Mme Marleau, il fut convenu que MT et Me Tsalamandris, à l'exclusion de PT, se versent un salaire de Castello grâce aux revenus de la vente des deux maisons voisines.

[54] Notons que ce n'est que le 9 octobre 2012, une fois le 5830 Alexandre construit, que PT et Mme Marleau achètent de Castello le terrain sur lequel elle se trouve<sup>20</sup>.

[55] Le 8 novembre 2012, PT et Mme Marleau obtiennent ensuite un prêt hypothécaire auprès de la Banque TD<sup>21</sup>.

[56] Cependant, quelques jours auparavant, soit le 30 octobre 2012, Castello avait déjà donné quittance à PT et Mme Marleau de toute somme due en lien avec la vente du terrain<sup>22</sup>.

[57] L'on voit bien qu'il ne s'agissait pas d'une simple transaction d'achat d'une résidence principale.

[58] Par ailleurs, 18 mois plus tard, en avril 2014, PT est déjà intéressé par le projet du 5804 Aline et il affiche en vente le 5830 Alexandre sur la plateforme Centris. Cependant, il retire rapidement la maison du marché puisque le projet de la rue Aline n'est pas suffisamment mûr.

---

<sup>20</sup> Acte de vente, D-16.

<sup>21</sup> Contrat d'hypothèque, D-17.

<sup>22</sup> Quittance générale et finale, D-40.

[59] C'est le 14 juillet 2014, que PT donne suite à son projet du 5804 Aline et qu'il achète avec Mme Marleau et Castello le très grand terrain ayant front sur la rue Asselin sur lequel se trouve un bâtiment en décrépitude<sup>23</sup> qui sera éventuellement remplacé par le 5804 Aline.

[60] PT et MT expliquent qu'ils envisageaient initialement de subdiviser le terrain pour construire deux duplex; finalement, un seul duplex sera construit sur un des terrains issus de la subdivision, l'autre servant à PT et Mme Marleau.

[61] Le 12 janvier 2015, le terrain subdivisé est partagé entre PT et Mme Marleau d'une part et Castello d'autre part<sup>24</sup>.

[62] Le 16 janvier 2015, PT et Mme Marleau vendent le 5830 Alexandre<sup>25</sup> pour déménager sur la rue Aline.

[63] Questionnée sur son parcours domiciliaire, Mme Marleau témoigne que c'est PT qui décidait du moment des ventes et des achats, du choix des localisations, des budgets, et des montages financiers.

[64] Mme Marleau s'occupait de questions esthétiques et de la décoration.

[65] Bien qu'elle fût copropriétaire avec PT, Mme Marleau ne payait rien du coût des maisons et ne s'inquiétait donc pas des dépenses auxquelles elle s'exposait théoriquement.

[66] Elle ne payait rien, mais ne touchait rien non plus des ventes des maisons.

[67] Cela est très révélateur de l'aventure commerciale à laquelle s'adonnait PT.

[68] À l'époque, PT débutait sa carrière dans l'immobilier et fondait une famille. Il a fait d'une pierre deux coups en logeant sa jeune famille dans ses projets immobiliers.

[69] Le 5830 Alexandre ne constituait pas une résidence principale du couple Marleau-Tager mais s'inscrivait plutôt dans les affaires commerciales de PT.

---

<sup>23</sup> Acte de vente, D-28.

<sup>24</sup> Acte de partage, D-29.

<sup>25</sup> Acte de vente, D-18.

[70] Malheureusement et de façon surprenante, PT, se limitant à arguer avoir droit à une exemption, a choisi de ne pas mettre en preuve les coûts de construction de la propriété.

[71] Dans ce contexte, PT n'a donc évidemment pas renversé la présomption de validité de la cotisation émise pour l'année 2015 et découlant de la vente du 5830 Alexandre.

[72] Cette première question en litige étant traitée, cela nous amène à l'étude des cotisations émises en liaison avec les revenus d'entreprise découlant des 5235 Kensington, 5710 Auteuil et 5843 Aline.

[73] Avant de traiter des prochaines questions en litige, il apparaît opportun pour une meilleure compréhension, de mettre en lumière certains des principes juridiques applicables.

### **Collecter ce qui est dû**

[74] Le principal enjeu de la présente instance réside dans la décision de la vérificatrice de ne pas considérer de dépenses de construction ou de rénovation pour établir les revenus d'entreprise générés par les immeubles en cause.

[75] Aucune pièce justificative ne lui ayant été remise et la collaboration de PT à la vérification ayant été quasi inexistante, la vérificatrice, Mme Guylaine Néron, témoigne s'être trouvé dans la situation de ne considérer aucune dépense.

[76] Cependant, elle admet que les cotisations émises sont trop élevées, voire excessives, et témoigne ne pas être fière de ce travail puisqu'elle sait que PT, s'il s'y soumet, devra payer plus que ce qu'il aurait normalement dû payer s'il avait mis en preuve ses dépenses.

[77] Le Tribunal peut comprendre le malaise exprimé par Mme Néron puisque l'ARQ ne doit pas chercher à tirer avantage des contribuables, mais plutôt seulement à collecter ce qui lui est dû.

[78] Comme l'écrivait le juge Alain Breault dans *Sims c. Agence du revenu du Québec*<sup>26</sup> :

[110] Le fondement de cette approche repose sur le fait que l'autorité fiscale a le droit et même le devoir de cotiser un contribuable en fonction de sa situation réelle. Notre collègue, le juge David Cameron, j.c.Q., l'exprime d'une

---

<sup>26</sup> 2021 QCCQ 4943.

autre façon dans *Dubeau c. Agence du revenu du Québec*, en écrivant que « l'Agence du Revenu du Québec n'a pas d'intérêt dans le résultat, autre que la recherche de la vérité ».

[Soulignements ajoutés, références omises]

[79] Madame Néron aurait-elle pu faire autrement en l'absence de pièces justificatives, de registres comptables et de toute représentation mises à part quelques correspondances évasives ?

[80] Le Tribunal n'a pas à répondre à cette question puisque PT a finalement mis en preuve des pièces justificatives en sus de faire témoigner ses partenaires d'affaires.

[81] Le Tribunal est donc à même d'apprécier une preuve de dépenses que la vérificatrice n'a pas eu lors de son travail de vérification.

[82] Notons, comme le rappelle la Cour d'appel, dans le très récent arrêt, *Industries Garanties limitée c. Agence du revenu du Québec*<sup>27</sup>, que le contribuable qui conteste une cotisation sur la base d'une dépense déductible doit d'une part prouver la dépense et d'autre part prouver sa raisonnableté.

[83] Tel que l'explique la Cour canadienne de l'impôt dans l'affaire *Rio Tinto Alcan inc. c. La Reine*, pour décider de la raisonnableté et de l'admissibilité d'une dépense comme déduction, il s'agit d'apprécier la preuve en usant de bon sens:

[79] (...) Étant donné que des dépenses peuvent être engagées pour de nombreuses raisons, les tribunaux ont précisé que les critères susmentionnés doivent être appliqués au cas par cas. En d'autres termes, il n'y a pas de formule consacrée quant à leur application. Les tribunaux doivent adopter une approche fondée sur le bon sens, prenant en considération les circonstances et les faits particuliers entourant la dépense en question, ainsi que l'effet envisagé de la dépense d'un point de vue pratique et commercial<sup>28</sup>.

[Soulignements ajoutés]

### **La qualité des pièces justificatives**

[84] L'ARQ argue que les factures produites tardivement sont peu fiables surtout en l'absence de la majorité des preuves de paiements de ces dépenses.

<sup>27</sup> 2025 QCCA 279, par. 21.

<sup>28</sup> *Rio Tinto Alcan inc. c. la Reine*, 2016 CCI 172; *Agence du revenu du Québec c. 102 761 Canada inc.*, 2021 QCCA 605, pars. 11 à 13.

[85] Selon l'ARQ, PT, n'ayant pas tenu de registres comptables conformes aux prescriptions de l'article 34 de la *Loi sur l'administration fiscale* (LAF),<sup>29</sup> ne pourrait obtenir la déduction des dépenses qu'il invoque.

[86] Rappelons que l'article 34 LAF oblige celui qui exploite une entreprise à tenir des registres suffisamment précis et à conserver les pièces justificatives appropriées pour permettre la détermination des revenus imposables et de l'impôt à payer.

[87] L'article 34 LAF se lit comme suit :

**34.** 1. Quiconque exploite une entreprise ou est tenu de déduire, retenir ou percevoir un montant en vertu d'une loi fiscale doit tenir des registres, y compris un inventaire annuel en la manière prescrite, à son établissement, à sa résidence ou à tout autre lieu que le ministre désigne.

Ces registres, de même que les pièces à l'appui des renseignements qu'ils contiennent, doivent être tenus dans la forme appropriée et renfermer les renseignements permettant d'établir tout montant qui doit être déduit, retenu, perçu ou payé en vertu d'une loi fiscale.

Le ministre peut déterminer la forme des registres et des pièces, les renseignements qu'ils doivent contenir ainsi que toutes autres modalités et, le cas échéant, en avise la personne en lui enjoignant, au moyen d'un écrit qu'il lui notifie par poste recommandée ou par signification en mains propres, de s'y conformer. (...)

[Soulignements ajoutés]

[88] Il est vrai que le fait de ne pas respecter les exigences de l'article 34 LAF emporte des conséquences; par exemple, il peut s'agir d'un indice d'une faute lourde à prendre en compte dans la décision d'imposer ou non une pénalité ou encore cela peut nuire fortement à la preuve d'une dépense déductible.

[89] Cela étant, l'absence de factures ou de preuves de paiement n'entraîne pas automatiquement une impossibilité absolue et immuable de prouver avoir droit à la déduction de certaines dépenses.

[90] D'ailleurs, lorsqu'un contribuable ne respecte pas les prescriptions de l'article 34 LAF, l'ARQ est justifiée d'utiliser une méthode alternative de vérification fiscale<sup>30</sup> et le contribuable n'en perd pas pour autant son droit de contestation. Même si son fardeau est plus difficile à rencontrer, ce n'est pas pour autant impossible.

---

<sup>29</sup> RLRQ, c. A-6. 002.

<sup>30</sup> Demers c. Agence du revenu du Québec, 2024 QCCQ 6980, par. 575.

[91] Ce n'est pas parce qu'une dépense n'est pas accompagnée d'une pièce justificative qu'elle n'a pas été engendrée<sup>31</sup>.

[92] En présence d'une preuve secondaire fiable et crédible, l'on peut tenir compte d'une dépense malgré l'absence d'une preuve directe<sup>32</sup>.

[93] À ce sujet, dans *Soulière c. Agence du revenu du Québec*<sup>33</sup>, le juge Daniel Bourgeois écrit ceci :

[38] En ce qui concerne la nature de la preuve en lien avec l'absence de pièces justificatives, l'avocate des demandeurs soutient que la jurisprudence confirme que les pièces justificatives ne sont pas absolument nécessaires pour qu'une dépense puisse être accordée.

[39] Elle réfère à cet égard aux décisions *Merchant c. La Reine*, *Chrabalowski c. La Reine* et *Benjamin c. La Reine*.

[40] Le Tribunal n'est pas en désaccord avec cet énoncé, mais dans la mesure toutefois où un juge a devant lui soit des témoignages ou d'autres documents qui peuvent corroborer et rendre possible l'explication quant à la nature et l'objet d'une telle dépense.

(...)

[46] La possibilité pour un juge de déterminer un certain quantum quant à des dépenses déductibles ne peut se faire arbitrairement, mais seulement après une analyse de la preuve où il est possible d'inférer certains faits qui permettent au Tribunal de conclure à un montant raisonnable.

[Soulignements ajoutés, références omises]

[94] En l'espèce, bien qu'il soit regrettable que les factures et preuves de paiements de PT n'aient été déposées qu'à quelques jours du début de l'instruction, il n'en demeure pas moins que le Tribunal dispose maintenant d'une preuve primaire.

[95] Certes, cette preuve est imparfaite. Cependant, le Tribunal se doit de l'apprécier, en particulier à la lumière de la preuve secondaire aussi offerte.

---

<sup>31</sup> *Groupe Forage Major International inc. c. Le Sous-Ministre du Revenu du Québec*, 2002 CanLII 162 (QCCQ), par. 34.

<sup>32</sup> Dans *Lemens c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2011 QCCQ 3394, le contribuable n'avait offert aucune autre preuve documentaire que des papiers domestiques sans valeur ni preuve testimoniale du comptable ayant préparé les déclarations de revenus.

<sup>33</sup> 2024 QCCQ 2503.

## **L'impact des expertises produites pour évaluer les dépenses de rénovation ou de construction**

[96] Après avoir institué ses contestations judiciaires, faute de factures ou d'autres pièces justificatives, PT a fait procéder à trois évaluations d'un expert évaluateur des coûts de construction ou de rénovation des maisons sises aux 5135 Kensington, 5843 Aline et 5710 Auteuil<sup>34</sup>.

[97] Pour émettre ses expertises, en l'absence de factures ou d'une preuve documentaire directe, l'expert, M. Marco Mailloux, explique avoir procédé à partir de photographies<sup>35</sup> et sur la base des explications de PT qu'il a rencontré à une occasion pour une durée d'environ une heure.

[98] M. Mailloux témoigne avoir jugé de la qualité des composantes employées, tels des comptoirs de cuisine, des armoires de cuisine, des équipements des salles de bain, des planchers et des finitions à partir des photographies mises à sa disposition.

[99] Il a ensuite utilisé un logiciel lui permettant d'établir des prix, item par item, sur la base de listes de prix en cours durant les années concernées.

[100] Pour les 3 propriétés, il a utilisé une liste de prix en cours en avril 2016.

[101] Comment ne pas conclure que cette façon de faire comporte une forte part d'aléas ?

[102] Pourtant, aucun abattement n'a été appliqué pour tenir compte d'un certain pourcentage d'incertitude.

[103] Il aurait au moins fallu que M. Mailloux tienne compte des rabais que PT ou Castello ont pu avoir auprès de leurs fournisseurs habituels.

[104] De plus, en l'absence de toute pièce justificative d'une sortie de fonds, telle une facture, encore faut-il que l'expert puisse rendre son opinion sur la foi de données qui soient fiables et crédibles.

[105] Une seule rencontre d'une heure avec PT et ne s'être basé que sur des photographies est insuffisant pour que le Tribunal se fonde sur les évaluations de M. Mailloux.

---

<sup>34</sup> Rapports, P-9, P-10 et P-11.

<sup>35</sup> Photographies tirées de la plateforme Centris, P-16.

[106] Dans les circonstances, l'évaluation de M. Mailloux des dépenses que PT pourrait déduire de ses revenus d'entreprise ne revêt pas la fiabilité requise pour que le Tribunal s'y appuie.

**2. PT a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation de l'avis de cotisation relatif à l'année 2016 et dans l'affirmative, qu'en est-il des revenus d'entreprise imposables à la suite de la vente du 5135 Kensington en 2016 ?**

[107] MT témoigne qu'une modification des règles applicables aux garanties de maisons neuves est venue changer la donne et a amené Castello à cesser ses opérations.

[108] MT et PT ont alors entrepris de développer certains projets en leur nom personnel.

[109] C'est ainsi que PT et MT ont décidé d'investir à titre personnel dans le 5135 Kensington pour rénover la résidence et la revendre rapidement; faire un « flip » pour reprendre les mots de PT.

[110] Il s'agit du premier projet de rénovation du duo MT-PT.

[111] Le 4 mai 2016, MT, son épouse, Mme Scalia et PT achètent donc le 5135 Kensington qui appartient à des amis du couple Scalia-MT.

[112] MT et Mme Scalia en deviennent propriétaires de 25% chacun et PT de 50 %.

[113] MT et Mme Scalia avancent 40 000 \$ pour la mise de fonds alors que PT avance 5 000 \$<sup>36</sup>.

[114] MT avançait la majorité des fonds requis étant convenu avec PT de faire les comptes au moment de la vente de la maison.

[115] Le Tribunal est convaincu de ce *modus operandi*.

[116] MT est l'aîné et le Tribunal le croit lorsqu'il témoigne avoir voulu aider son frère à prendre son envol.

[117] Le fait que le 5135 Kensington appartenait à des amis de MT et de Mme Scalia, que ces derniers aient avancé plus d'argent que PT au moment de l'achat et que le prêt

---

<sup>36</sup> Acte de vente, D-20.

hypothécaire pour financer l'achat ait été consenti par la société d'un ami de MT<sup>37</sup> démontrent clairement le leadership de MT.

[118] MT explique avoir remis à PT des factures en lien avec les coûts de rénovation du 5135 Kensington quelques jours avant l'instruction alors qu'il était confronté au fait qu'il devrait témoigner<sup>38</sup>.

[119] Mentionnons que MT et PT sont toujours en froid à l'heure actuelle, ce que le Tribunal a pu constater par le langage non verbal dont ils ont fait preuve alors qu'ils se trouvaient tous les deux dans la salle d'instruction.

[120] Ce froid constitue une explication crédible de la non remise des factures appropriées par MT à PT avant que MT ne soit contraint de venir témoigner.

[121] Selon l'ARQ, ces factures ne sont nullement fiables et ne prouvent pas que PT ait payé des coûts de rénovation du 5135 Kensington.

[122] Qu'en est-il ?

[123] La majorité des factures sont émises au nom de Castello, certaines sont adressées à MT et une est au nom de PT<sup>39</sup>.

[124] Notons que certaines copies de factures sont accompagnées d'une preuve de paiement par MT au moyen de sa carte de crédit personnelle<sup>40</sup>.

[125] MT et PT expliquent que Castello avait des comptes chez leurs fournisseurs habituels et qu'il leur était utile d'utiliser ces comptes pour profiter de rabais et de délais de paiement.

[126] Ces explications sont censées et les témoignages de MT et PT, crédibles.

[127] Soulignons que de façon générale, le Tribunal les croit.

[128] MT et PT ont tous deux témoigné de façon transparente, sans chercher à éluder les questions ni à nier ou omettre leurs lacunes.

---

<sup>37</sup> Prêt hypothécaire, D-21.

<sup>38</sup> Factures, P-5.

<sup>39</sup> Factures, P-5.

<sup>40</sup> Carte de crédit, P-20.

[129] Il est indéniable que des coûts de rénovation ont été payés par les frères Tager pour rénover la propriété.

[130] Le Tribunal est convaincu que la vérificatrice de l'ARQ, Mme Néron, aurait tenu compte des dépenses de rénovation pour établir les revenus d'entreprise imposables si PT lui avait remis les pièces justificatives remises lors de l'instruction.

[131] Que retenir de ces pièces et de la preuve faite devant le Tribunal?

[132] Le 17 novembre 2017, le 5135 Kensington est vendu<sup>41</sup>.

[133] Selon l'état des répartitions du vendeur préparé par la notaire instrumentant, le montant net revenant à MT, Mme Scalia et PT est alors de 142 268,35 \$<sup>42</sup>.

[134] Cependant, pour tenir compte des sommes avancées par MT et Mme Scalia, le montant net de la vente ne sera pas partagé en parts égales entre PT et le couple MT-Scalia.

[135] MT témoigne avoir déclaré au fisc environ 17 000 \$ de revenu imposable en liaison avec le 5135 Kensington. Cette affirmation n'est pas contestée.

[136] À cause du conflit l'opposant à PT, MT explique ne pas avoir avisé PT de sa comptabilité des revenus générés par la vente du 5135 Kensington.

[137] Sur cette base et tenant compte des factures maintenant mises en preuve, le Tribunal en conclut qu'il est vraisemblable qu'un montant de 34 000 \$ aurait dû être déclaré par PT qui possédait 50 % de l'immeuble.

[138] Soulignons que Mme Néron avait établi la quote-part des revenus d'entreprise de PT à 50 355 \$ sans avoir considéré aucun coût de rénovation faute de pièce justificative<sup>43</sup>.

[139] À la lumière des factures retrouvées, de certaines preuves de paiements, de différents actes notariés, de l'état de répartition lors de la vente du 5135 Kensington et des témoignages de MT et PT, la présomption de validité de la cotisation relative à l'année 2016 a donc été renversée.

---

<sup>41</sup> Acte de vente, D-22.

<sup>42</sup> État des répartitions, D-23.

<sup>43</sup> Feuilles de calcul de la vérificatrice, D-3.

[140] En considérant les factures produites et la déclaration de revenus de MT, le fait de fixer le revenu d'entreprise de PT à 34 000 \$ apparaît bien fondé.

[141] Ainsi, l'avis de cotisation pour 2016 doit être déféré au ministre du Revenu par le Tribunal pour qu'il le modifie et que PT soit cotisé en fonction d'un revenu d'entreprise provenant de la vente du 5135 Kensington de 34 000 \$.

**3. PT a-t-il renversé la présomption de validité de l'avis de cotisation de l'avis de cotisation relatif à l'année 2017 et dans l'affirmative, qu'en est-il des revenus d'entreprise imposables à la suite de la vente des maisons sises aux 5710 Auteuil et 5843 Aline ?**

[142] Tout d'abord, notons que l'ARQ a admis devoir considérer certaines dépenses en lien avec le 5843 Aline et le 5710 Auteuil de même que d'exempter d'impôt le gain en capital généré par la vente de la résidence familiale de PT au 5804 Aline.

[143] Il faudra donc nécessairement déférer la cotisation pour l'année 2017 au ministre du Revenu pour qu'il la modifie de manière à tenir compte des admissions de l'ARQ.

[144] Mais il y a plus.

**Le 5843 Aline**

[145] Ce projet immobilier est le dernier que MT et PT ont fait ensemble. Il s'agit de la construction d'une maison neuve qu'ils ont fait à compte personnel.

[146] MT témoigne avoir avancé 100 % des coûts de construction et s'être occupé du projet de A à Z.

[147] Pour sa part, fort de son expertise de courtier immobilier, PT s'est occupé de l'achat et de la vente de l'immeuble.

[148] Voyons l'historique du projet.

[149] Le 30 décembre 2015, dans le cadre d'une vente sous contrôle de justice, PT, MT, CT et un ami de la famille, M. Wade Wong, achètent à parts égales, moyennant 230 000 \$, le 5843 Aline qui se trouve sur un très grand terrain<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> D-33.

[150] Le projet est de démolir la maison s'y trouvant et de subdiviser le terrain pour ensuite construire deux maisons isolées.

[151] Dans les mois qui suivent, M. Wong cède ses droits à des tiers, mais ces transactions ne concernent pas PT<sup>45</sup>.

[152] À tout événement, le 8 décembre 2016, les parties partagent les propriétés; MT et PT demeurent propriétaires du 5843 Aline et cèdent leurs droits dans l'autre terrain issu de la subdivision<sup>46</sup>.

[153] Le 20 décembre 2016, la même société d'un ami de MT qui avait consenti un prêt hypothécaire pour le projet de la rue Kensington, consent à nouveau à MT et PT un prêt hypothécaire de 250 000 \$ pour les fins de la construction du 5843 Aline<sup>47</sup>.

[154] Quant aux coûts de construction, sur la base des factures transmises par MT quelques jours avant l'instruction, PT réclame avoir droit à une déduction de ces coûts d'un montant de 311 443,82 \$<sup>48</sup>.

[155] L'ARQ admet 217 064,93 \$ à titre de coûts de construction.

[156] Mais de l'avis du Tribunal, ce n'est pas tout. Voici pourquoi.

[157] Le 26 mai 2017, PT et MT vendent le 5843 Aline moyennant 492 000 \$<sup>49</sup>.

[158] Selon l'état des déboursements préparé par la notaire instrumentant, c'est 234 871,49 \$ que MT et PT se sont partagé du produit de la vente après avoir remboursé le prêt hypothécaire de 250 000 \$ et divers débours<sup>50</sup>.

[159] Le prêt hypothécaire ayant servi à construire le 5843 Aline, l'on peut conclure que l'écart entre ce montant et l'admission de l'ARQ devrait être reconnu, surtout en tenant compte des factures produites dont le total est supérieur au montant admis par l'ARQ.

[160] Un montant additionnel à titre de dépense de construction de 32 935,07 \$, portant ainsi les coûts de construction à 250 000 \$ apparaît donc raisonnable et vraisemblable.

---

<sup>45</sup> D-34 et D-35.

<sup>46</sup> Acte de partage, D-36.

<sup>47</sup> Acte hypothécaire, P-15.

<sup>48</sup> Factures, P-6 et feuilles récapitulatives, P-25.

<sup>49</sup> Acte de vente, D-37.

<sup>50</sup> État des déboursements, D-38, p.19.

[161] Ainsi, la part du revenu d'entreprise imposable de PT serait de 59 935,76 \$<sup>51</sup>.

[162] Ce montant apparaît d'autant plus adéquat que PT a déclaré pour ses impôts 2017 un gain en capital de 55 478,04 \$ imposable à 50 %<sup>52</sup>.

[163] PT modifie maintenant la qualification de son revenu imposable et reconnaît qu'il s'agissait d'un revenu d'entreprise et non d'un gain en capital.

[164] Dans les circonstances et tenant compte des éléments discutés ci-dessus, le Tribunal défère la cotisation relative à l'année 2017 au ministre du Revenu pour que le revenu d'entreprise imposable découlant du 5843 Aline soit établi à 59 935,76 \$.

### **Le 5710 Auteuil**

[165] L'historique de ce projet implique aussi le 5722 Auteuil, une maison voisine du 5710 Auteuil.

[166] Il s'agissait d'acheter les deux propriétés qui appartenaient à une fratrie de deux sœurs, Claire et Suzanne Martel, pour ensuite démolir leurs maisons et construire deux triplex<sup>53</sup>.

[167] C'est dans cette optique que CT, M. Wong, MT et PT se sont engagés au moment de l'offre d'achat des maisons des sœurs Martel.

[168] Ainsi, le 25 mai 2016, M. Wong et PT ont avancé chacun 20 000 \$ à titre d'acompte sur chacune des propriétés<sup>54</sup>.

[169] En aparté, notons que ce 20 000 \$ n'a jamais été mentionné en vérification et que le chèque qui en démontre le paiement n'a été communiqué à l'ARQ pour la première fois que le 20 février 2025, soit quatre jours avant le début de l'instruction.

[170] Quoiqu'il en soit, le 1<sup>er</sup> septembre 2016, M. Wong, CT, MT et PT achètent le 5710 Auteuil de Mme Claire Martel pour 165 000 \$<sup>55</sup>.

---

<sup>51</sup> 234 871,49 \$ - 115 000 \$ pour l'achat du terrain = 119 871,49 \$ dont 59 935,75 \$ revient à PT.

<sup>52</sup> Détail de la déclaration 2017 dans l'avis de cotisation en litige, D-11, p. 2 de 5.

<sup>53</sup> P-24, courriel en août 2016 à la Ville de Brossard pour s'enquérir de la faisabilité du projet.

<sup>54</sup> Chèques de 20 000 \$, P-12, p. 5 et 7.

<sup>55</sup> Acte de vente D-24

[171] Le même jour, M. Wong et CT achètent aussi le 5722 Auteuil pour 195 000 \$<sup>56</sup>.

[172] Le projet prend toutefois une autre tournure à la suite d'un changement à la réglementation municipale; il devient impossible de construire deux triplex.

[173] En conséquence, le 9 décembre 2016, il est convenu que CT garde le 5722 Auteuil et que PT conserve le 5710 Auteuil, MT et M. Wong préférant se retirer<sup>57</sup>.

[174] À la suite de la vérification, l'ARQ a établi les revenus d'entreprise découlant du 5710 Auteuil en comptant un prix d'achat de 73 100 \$ et non de 165 000 \$<sup>58</sup> et en ne comptant aucun coût de rénovation.

[175] Au sujet du prix d'achat retenu par l'ARQ aux fins du calcul du revenu d'entreprise, PT fait valoir ceci :

- Lors de l'achat des deux maisons sur Auteuil, M. Wong a payé 248 801 \$ de mise de fonds<sup>59</sup>;
- Tenant compte du prix du 5722 Auteuil, un montant de 72 500 \$, représentant l'excédent de la mise de fonds, fut utilisé pour l'achat du 5710 Auteuil<sup>60</sup>;
- Quant à ce montant de 72 500 \$, payé en surplus par M. Wong et que PT a utilisé pour l'achat du 5710 Auteuil, une reconnaissance de dette a été signée par PT au bénéfice de M. Wong le 9 décembre 2016<sup>61</sup>;
- Le 10 avril 2018, M. Wong a donné quittance à PT de cette dette<sup>62</sup>.

[176] Soulignons qu'à d'autres occasions, M. Wong a prêté des fonds à PT ou à la société qu'il exploite avec CT, 9341-9232 Québec inc.<sup>63</sup>, ce qui corrobore la vraisemblance de la structure financière mise en place pour le 5710 Auteuil.

[177] Comme il en témoigne et tel qu'il appert de la documentation produite, M. Wong ne prêtait pas gratuitement; des intérêts étaient prévus et ont été payés.

---

<sup>56</sup> État des déboursements, P-12, p. 6.

<sup>57</sup> Acte de cession du 5710 Auteuil à PT.

<sup>58</sup> Feuilles de travail de la vérificatrice, D-3.

<sup>59</sup> Traite bancaire de la succursale de M. Wong, P-27 et état des déboursements, P-12, p. 6.

<sup>60</sup> État des déboursements, P-12, p.4.

<sup>61</sup> P-18.

<sup>62</sup> P-18.

<sup>63</sup> P-19, en lien avec un duplex de la rue Auclair.

[178] Soulignons que M. Wong a témoigné de façon extrêmement crédible. Il s'est montré transparent et honnête.

[179] Il est donc indéniable que le prix d'achat de la propriété dont l'ARQ doit tenir compte aux fins du calcul du revenu d'entreprise est de 165 000 \$ et non de 73 100 \$. Le ministre du Revenu devra en tenir compte pour se conformer au présent jugement.

[180] Par ailleurs, en cours d'instruction, l'ARQ a admis devoir tenir compte des frais de courtage de 20 810 \$ payés lors de la vente par PT du 5710 Auteuil<sup>64</sup>. Le ministre du Revenu devra aussi en tenir compte.

[181] Quant aux travaux de rénovation du 5710 Auteuil, PT témoigne qu'ils furent majeurs allant jusqu'au remplacement de la brique et à la reconfiguration de la toiture.

[182] Les factures retrouvées à l'aube de l'instruction pour ce projet totalisent 38 373,85 \$<sup>65</sup> et certaines preuves de paiements retrouvées corroborent ces dépenses.

[183] Mentionnons que PT estime avoir payé beaucoup plus que le total des factures qu'il dit avoir retrouvées expliquant ne pas les avoir toutes conservées.

[184] Se basant sur l'expertise de l'évaluateur, M. Mailloux, PT soutient avoir droit de déduire des coûts de rénovation totalisant 173 655,53 \$<sup>66</sup>.

[185] Tel qu'expliqué précédemment, le Tribunal ne peut se rallier à cette position qui n'est pas supportée par une preuve fiable et suffisante.

[186] Il apparaît plutôt vraisemblable que des coûts de 38 373,85 \$ ont été encourus. Pour le reste, la preuve de PT n'est pas suffisante pour justifier une déduction d'une dépense supérieure à ce montant.

[187] Ainsi, tenant compte du prix de vente de 362 000 \$ du 5710 Auteuil<sup>67</sup>, du coût d'achat de la propriété de 165 000 \$, des frais de courtage admis par l'ARQ de 20 810 \$ et des coûts de rénovation de 38 373,85 \$ mis en preuve, le revenu d'entreprise imposable de PT pour cette propriété est de 137 816,15 \$.

---

<sup>64</sup> Admissions écrites du 28 février 2025.

<sup>65</sup> Factures P-7 et tableau P-25.

<sup>66</sup> Expertise, P-10.

<sup>67</sup> Acte de vente, D-26.

[188] Le Tribunal défère donc aussi la cotisation relative à l'année 2017 au ministre du Revenu pour que le revenu d'entreprise imposable découlant de la vente du 5710 Auteuil soit établi à 137 816,15 \$.

### **Le 5804 Aline**

[189] Rappelons que l'ARQ a admis que le gain en capital provenant de la vente de cette maison est exempté d'impôt. Le ministre du Revenu devra également modifier la cotisation relative à l'année 2017 de manière à respecter cette admission.

[190] En conclusion, à la lumière des factures retrouvées, de certaines preuves de paiements, de différents actes notariés, des états de déboursements lors de transactions immobilières et du témoignage de MT, PT, CT et Wade Wong, la présomption de validité de la cotisation relative à l'année 2017 a été renversée.

[191] Il y a lieu de la déférer au ministre du Revenu pour qu'il la modifie conformément au présent jugement.

### **3. L'ARQ est-elle en droit d'imposer à PT des pénalités en vertu de l'article 1049 de la *Loi sur les impôts* ?**

[192] L'imposition d'une pénalité sur la base de l'article 1049 LI n'est pas automatique dès l'établissement de revenus non déclarés et d'une nouvelle cotisation fiscale.

[193] D'une part, le test à rencontrer pour justifier l'imposition d'une telle pénalité est exigeant et d'autre part, le fardeau de preuve en cette matière est supporté par l'ARQ qui ne profite pas sur cet aspect d'une présomption de validité.

[194] L'article 1049 LI prévoit l'imposition d'une pénalité selon ce qui suit :

**1049.** Toute personne qui, sciemment ou dans des circonstances qui équivalent à de la négligence flagrante, fait un faux énoncé ou une omission, dans une déclaration, un certificat, un état ou une réponse, appelé « déclaration » dans le présent article, fait ou produit pour l'application de la présente loi à l'égard d'une année d'imposition, ou y participe ou y acquiesce, encourt une pénalité égale au plus élevé de [...]

[195] À ce sujet, dans l'arrêt *2844-9676 Québec inc.*, on peut lire ceci :

[42] Lorsqu'un contribuable « sciemment ou dans des circonstances qui équivalent à de la négligence flagrante, fait un faux énoncé ou une omission, dans une déclaration », l'article 1049 LI permet à l'ARQ de lui imposer des pénalités. Il revient toutefois à l'ARQ, en vertu de

l'article 1050 LI, de prouver par prépondérance des probabilités les faits qui sous-tendent l'imposition de telles pénalités. Le seul fait que le contribuable n'a pas réussi à renverser, par une preuve *prima facie*, la présomption de validité dont bénéficie la cotisation ne signifie pas pour autant que l'ARQ s'est déchargée de ce fardeau propre à l'imposition de pénalités. Il ne s'agit pas ici de négligence simple. L'ARQ doit démontrer, de façon claire et convaincante, selon un seuil objectif assez exigeant à atteindre, que le comportement du contribuable revêt un caractère grave, presque volontaire ou s'apparentant à une faute lourde.<sup>68</sup>

[Soulignements et emphases ajoutés]

[196] La jurisprudence sur le sujet est abondante et a permis de développer certains critères; par exemple, l'importance des sommes non déclarées, les explications du contribuable, son degré de sophistication et son expérience en affaires sont des facteurs à considérer<sup>69</sup>.

[197] Mentionnons que les critères développés par la jurisprudence ne sont pas *ipso facto* déterminants en eux-mêmes, pas même le critère de l'importance du revenu non déclaré<sup>70</sup>.

[198] Il s'agit de soupeser et de tenir compte de toutes les circonstances au cas par cas.

[199] Même l'absence de registres comptables, qui dénote généralement une « négligence flagrante », n'entraîne pas l'imposition automatique d'une pénalité<sup>71</sup>.

[200] Qu'en est-il dans le présent cas ?

[201] De 2015 à 2017, PT est encore novice dans le domaine du développement immobilier.

[202] PT travaille avec son frère aîné, MT, qui exerce alors auprès de lui un leadership important, voire un rôle de mentor.

[203] PT se fiait entièrement à MT qui s'occupait de la majorité des coûts de rénovation ou de construction en les payant avec sa carte de crédit personnelle.

---

<sup>68</sup> 2844-9676 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec, préc., note 12.

<sup>69</sup> Saint-Martin c. Québec (Agence du revenu), 2002 CanLII 4912 (QC CQ); Coulombe c. Québec (Agence du revenu), 2017 QCCA 950 et Aoudia c. Québec (Agence du revenu), 2020 QCCQ 89.

<sup>70</sup> Murugesu c. R., 2013 CCI 21, par. 48.

<sup>71</sup> Delorme c. Agence du revenu du Québec, 2020 QCCA 1295, par.52 (Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2021-04-22) 39445).

[204] C'est MT et son épouse qui compilaient ensuite les coûts de manière à comptabiliser la part de PT des revenus découlant des ventes.

[205] Aujourd'hui, PT l'admet, il manquait alors totalement d'organisation au niveau de sa comptabilité personnelle. Depuis, sa situation est complètement différente.

[206] Le Tribunal n'en doute pas.

[207] Faire des affaires s'apprend et il serait irréaliste d'exiger de tout jeune entrepreneur se lançant en affaires qu'il le fasse de façon irréprochable et parfaitement ordonnée.

[208] Il est indéniable que l'entrepreneuriat est une activité qui comporte son lot d'apprentissage.

[209] Il ne s'agit pas d'exonérer les entrepreneurs novices de leurs erreurs ou omissions ni de réduire l'ampleur des obligations auxquelles ils sont tenus mais bien seulement de mettre les choses en perspective et de prendre garde d'imposer aux contribuables une conduite exempte d'erreur.

[210] En l'espèce, PT a manqué de jugement dans l'administration de sa comptabilité et de ses obligations fiscales et un tel manquement relève, avec respect, de l'amateurisme et de l'inexpérience. Cependant, on est loin de la commission d'une faute lourde revêtant un caractère grave, quasi inexcusable ou inexplicable.

[211] L'ARQ a donc eu tort d'imposer des pénalités à PT.

[212] Dans l'établissement de l'impôt à payer suivant le présent jugement, les pénalités devront être annulées.

#### **4. PT a-t-il commis un manquement important à la procédure justifiant l'indemnisation réclamée par l'ARQ en vertu de l'article 342 C.p.c. ?**

[213] L'ARQ demande au Tribunal de condamner PT à lui verser 10 000 \$ en compensation du temps perdu à préparer une cause qui, à quelques jours de l'instruction, a complètement changé de direction.

[214] En effet, à moins de dix jours de l'instruction, les contestations de PT ne comportaient que quelques pièces peu significatives; aucune pièce justificative ni aucun registre comptable n'avait été déposé.

[215] La situation s'est complètement renversée par la communication, entre le 15 février 2025 et le lundi matin 24 février 2025, premier jour d'instruction, d'une vingtaine de pièces, dont certaines comportaient des dizaines de factures.

[216] La cause prenait alors une toute nouvelle tangente.

[217] Comment expliquer une telle situation? D'autant plus que les instances instituées en 2020 ont fait l'objet d'une gestion particulière par la juge coordonnatrice de la Division administrative et d'appel de la Cour du Québec, Mme Dominique Gibbens.

[218] Ainsi, en octobre 2023, lors d'une séance de gestion en vue d'organiser l'instruction à venir, d'en établir la durée et de valider les positions respectives des parties, l'avocate de PT affirmait n'avoir aucune autre pièce à produire.

[219] PT se justifie par son conflit familial avec MT.

[220] Il explique avoir été coupé de toute relation avec son frère MT depuis 2016/2017 et ne pas avoir eu accès aux factures que MT avait en sa possession jusqu'à ce que MT apprenne devoir témoigner devant le Tribunal.

[221] MT n'aurait été informé de devoir témoigner que quelques semaines avant l'instruction.

[222] Ce n'est pas une excuse.

[223] Tout d'abord, il est inacceptable que MT et les autres témoins de PT n'aient pas été immédiatement informés des dates d'instruction rapidement après la séance de gestion présidée par la juge Gibbens le 23 octobre 2023.

[224] Les propos suivants du juge Clément Samson dans *Abou-Jaoudé c. Université Laval*<sup>72</sup> résonnent ici :

[11] Alors que le législateur octroie au Tribunal des pouvoirs de gestion pour améliorer l'efficacité du système de justice, il importe que ces pouvoirs soient assortis de sanctions en cas de non-respect. Autrement, à quoi servirait-il à un tribunal de gérer efficacement un dossier afin de l'amener jusqu'à l'audition, comme ce fut le cas en l'espèce, si cette audition ne se réalise pas tel que convenu par les parties et le Tribunal? Incidemment, l'article 342 ne limite pas le pouvoir de sanction au déroulement de l'audition

---

<sup>72</sup> 2017 QCCS 4141.

au mérite, mais bien en regard du déroulement de l'instance, soit du jour 1 où une partie introduit un recours jusqu'au jugement final.

[Soulignements ajoutés]

[225] Bien sûr, dans la gestion des instances, il faut tenir compte des réalités de la pratique du droit et ne pas imposer un cadre trop rigide de manière à empêcher le justiciable de faire valoir ses prétentions.

[226] Il faut aussi reconnaître que tout litige comporte une part d'imprévisible et des rebondissements.

[227] Comme dans plusieurs autres matières, il s'agit de faire preuve de gros bon sens.

[228] Cela étant, la négligence à préparer une cause suffisamment à l'avance, l'insouciance face au cadre judiciaire et le manque de respect des règles applicables sont des éléments constitutifs d'un manquement important dans le déroulement d'une instance et peuvent être générateur de responsabilités<sup>73</sup>.

[229] Établir le montant des dommages subis dans le cas de l'ARQ comporte une part d'arbitraire puisque les avocats et employés de l'ARQ sont payés selon un salaire annuel et ne facturent pas pour leurs services professionnels.

[230] À ce sujet, dans la récente affaire *Élite Chauffeur SA inc. c. Agence du revenu du Québec*<sup>74</sup>, le juge Louis Riverin écrit ceci :

[185] Revenu Québec demande une somme de 8 000 \$ à titre de frais de justice qui n'est pas ventilée.

[186] L'argument que Revenu Québec paie ses employés à l'année de sorte qu'elle ne subit pas de réels dommages ne peut être retenu. Les ressources de l'état québécois ne sont pas sans fond. C'est l'ensemble des citoyens qui assument cette charge. N'est été du comportement des demandresses, ces ressources auraient été employés à d'autres tâches utiles (sic).

[187] Reste à déterminer une somme raisonnable dans les circonstances.

[188] À cet égard, dans *Corporation groupe Pharmessor c. Ménard*, le Tribunal a accordé une somme de 3 000 \$, alors que dans l'affaire *Abou-Jaoudé c. Université Laval*, le Tribunal a accordé la somme de 4 000 \$.

---

<sup>73</sup> *Corporation Groupe Pharmessor c. Ménard*, 2022 QCCS 1492.

<sup>74</sup> 2024 QCCQ 5307.

[189] Considérant ces précédents, les faits du présent dossier et usant de sa discrétion judiciaire, le Tribunal estime qu'une somme de 5 000 \$ apparaît raisonnable dans les circonstances.

[Soulignements ajoutés]

[231] Dans les circonstances du présent cas, l'ARQ a raison de souligner que la cause de PT a complètement changé à l'aube de l'instruction et a entraîné des heures additionnelles de l'avocate de l'ARQ pour y faire face.

[232] Le temps perdu par l'État, de 2020 à février 2025, à préparer un dossier qui s'est avéré complètement différent est colossal. Cela est ici encore moins acceptable en tenant compte de la gestion d'instance pilotée par la juge Gibbens en 2023.

[233] Les manquements sont d'autant plus déplorables qu'ils font écho au comportement de PT pendant la vérification qui a peu sinon pas collaboré.

[234] Il est fort à parier que la vérification de Mme Néron aurait mené à des conclusions bien différentes si les pièces déposées au dossier de la Cour quelques jours avant l'instruction lui avaient été remises lors de la vérification et si PT l'avait informé de ce dont il a témoigné dans la présente instance.

[235] L'on peut penser que les contestations judiciaires de PT auraient été évitées.

[236] Dans les circonstances de la présente affaire, la demande de l'ARQ de condamner PT à lui payer 10 000 \$ est bien fondée.

[237] De plus, tenant compte du résultat mitigé des deux instances instituées par PT, il y a lieu d'accorder les frais de justice en faveur de l'ARQ.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**500-80-040544-208**

**ACUEILLE** la contestation de Philippe Tager à la seule fin suivante :

**DÉFÈRE** l'avis de cotisation relatif à l'année 2015 qui porte le numéro MX039960C01 au ministre du Revenu du Québec afin que la pénalité imposée en vertu de l'article 1049 de la *Loi sur les impôts* soit annulée;

**LE TOUT, AVEC LES FRAIS DE JUSTICE** en faveur de la défenderesse.

**500-80-040761-208**

**ACUEILLE** la contestation de Philippe Tager aux seules fins suivantes :

**DÉFÈRE** les avis de cotisations relatifs aux années 2016 et 2017, qui portent respectivement les numéros MW885285C01 et MX09203C01, au ministre du Revenu du Québec afin qu'ils soient modifiés conformément au présent jugement, soit :

Pour 2016 :

- Que le revenu d'entreprise découlant de la vente de l'immeuble portant l'adresse civique 5135 Kensington soit établi à 34 000 \$;
- Que la pénalité imposée en vertu de l'article 1049 de la *Loi sur les impôts* soit annulée.

Pour 2017 :

- Que le revenu d'entreprise imposable découlant de la vente de l'immeuble portant l'adresse civique 5843 Aline soit établi à 59 935,76 \$;
- Que le revenu d'entreprise imposable découlant de la vente de l'immeuble portant l'adresse civique 5710 Auteuil soit établi à 137 816,15 \$;
- Que le gain en capital provenant de la vente de l'immeuble portant l'adresse civique 5804 Aline soit exempté d'impôt;
- Que la pénalité imposée en vertu de l'article 1049 de la *Loi sur les impôts* soit annulée.

**LE TOUT, AVEC LES FRAIS DE JUSTICE** en faveur de la défenderesse, incluant une somme de 10 000\$ accordée à l'Agence du revenu du Québec en vertu de l'article 342 du *Code de procédure civile*.

---

**NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.**

Me Nina Vu  
VU AVOCATS  
Avocate du demandeur

Me Mylène Girard  
Me Carmina Chan  
LARIVIÈRE MEUNIER  
Avocats de la défenderesse

Date(s) d'audience : 24, 25, 26, 27, 28 février 2025 et 3 mars 2025