

**COUR DU QUÉBEC**  
DIVISION ADMINISTRATIVE ET D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-038267-184

DATE : Le 25 avril 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LOUIS RIVERIN, J.C.Q.**

---

**VINCENT GIGNAC**  
Demandeur

c.  
**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**  
Défenderesse

---

**JUGEMENT**

---

[1] Le litige soulève la question de distinguer si le gain résultant de la vente d'un bien immobilier est un revenu d'entreprise ou un revenu de biens en immobilisation, communément connu sous la dénomination de gain en capital.

[2] Dans le cadre d'une vérification fiscale, Revenu Québec a relevé que pour les années d'imposition 2011, 2012, 2013 et 2014, monsieur Vincent Gignac (**M. Gignac**) a vendu 18 immeubles qu'il a acquis et revendus sur une courte période après avoir transformé ses immeubles en copropriété indivise, alors qu'ils étaient autre fois utilisés comme immeubles de revenu locatif.

[3] Alors que l'instruction du dossier est fixée du 12 au 15 mars 2025, M. Gignac et Revenu Québec ont convenu, le 10 mars 2025, d'admissions et questions en litige, lesquelles sont reproduites en intégralité ci-dessous :

**« ADMISSIONS ET QUESTIONS EN LITIGE**

**ATTENDU QUE** l'instruction de la présente cause est fixée du 12 au 15 mars 2025;

**ATTENDU QUE** depuis le dépôt de la *Demande introductive d'instance pour l'appel de cotisations fiscales*, le demandeur a transmis à la défenderesse plusieurs documents qui ont été également communiqués comme pièces P-11 à P-52;

**ATTENDU QUE** les parties se sont entendues sur des admissions relativement aux faits et aux questions en litige ;

**EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

1. Le préambule fait partie intégrante de la présente transaction;
2. Pour l'année d'imposition 2011, l'augmentation du revenu locatif à 6 068,64 \$ relatif à l'immeuble situé au 7509 à 7513, rue Berri à Montréal est maintenue;
3. Pour l'année d'imposition 2011, la réduction du gain en capital à 129 362,03 \$ relatif à la vente des immeubles situés au 7509 à 7513 rue Berri et 7511 à 7513A, rue Berri à Montréal est maintenue;
4. Les immeubles en litige vendus par le demandeur en 2011, 2012, 2013 et 2014 sont les suivants :

Adresse	Date d'achat	Date de vente
7503, avenue Querbes, Montréal	27/05/2011	09/11/2011
7501, avenue Querbes, Montréal	27/05/2011	13/12/2011
7499, avenue Querbes, Montréal	27/05/2011	13/01/2012
7739-7741, avenue Bloomfield, Montréal	06/02/2012	25/05/2012
6011, rue Bordeaux, Montréal	23/03/2012	13/07/2012
6009, rue Bordeaux, Montréal	23/03/2012	05/09/2012
6013, rue Bordeaux, Montréal	23/03/2012	07/09/2012
7487, rue Bloomfield, Montréal, app.4	20/03/2012	11/01/2013

7487, rue Bloomfield, Montréal, app.2	20/03/2012	25/02/2013
7487, rue Bloomfield, Montréal, app.1	20/03/2012	15/03/2013
7487, rue Bloomfield, Montréal, app.3	20/03/2012	15/03/2013
8397, rue Casgrain, Montréal	19/09/2012	28/03/2013
8401, rue Casgrain, Montréal	19/09/2012	28/03/2013
<b>Adresse</b>	<b>Date d'achat</b>	<b>Date de vente</b>
8399, rue Casgrain, Montréal	19/09/2012	12/04/2013
3903, rue Berri, Montréal	16/05/2013	22/11/2013
3905, rue Berri, Montréal	16/05/2013	07/01/2014
3901, rue Berri, Montréal	16/05/2013	14/03/2014
1270 à 1278, rue Dorion, Montréal	14/05/2014	18/09/2014

5. Sans admission quant à leur nature (gains en capital ou revenus d'entreprise) les revenus résultant de la vente des immeubles en litige pour l'année d'imposition 2011 sont les suivants :

<b>Adresse</b>	<b>Montant</b>
7501, avenue Querbes, Montréal	28 395,70 \$
7503, avenue Querbes, Montréal	50 999,38 \$
<b>Revenu total relatif à la vente des immeubles</b>	<b>79 395,08 \$</b>

6. Sans admission quant à leur nature (gains en capital ou revenus d'entreprise) les revenus/pertes résultant de la vente des immeubles en litige pour l'année d'imposition 2012 sont les suivants :

Adresse	Montant
6013, rue Bordeaux, Montréal	- 4 362,45 \$
6009, rue Bordeaux, Montréal	78 633,18 \$
Adresse	Montant
6011, rue Bordeaux, Montréal	72 521,10 \$
7739-7741, avenue Bloomfield	65 316,39 \$
7499, avenue Querbes	57 631,30 \$
<b>Revenu total relatif à la vente des immeubles</b>	<b>269 739,52 \$</b>

7. Sans admission quant à leur nature (gains en capital ou revenus d'entreprise) les revenus/pertes résultant de la vente des immeubles en litige pour l'année d'imposition 2013 sont les suivants :

Adresse	Montant
7487, rue Bloomfield, unité 4, Montréal	21 688,41 \$
7487, rue Bloomfield, unité 2, Montréal	9 306,89 \$
7487, rue Bloomfield, unité 1, Montréal	- 5 022,32 \$
7487, rue Bloomfield, unité 3, Montréal	34 343,93 \$
8397, rue Casgrain, Montréal	6 171,43 \$
8401, rue Casgrain, Montréal	35 701,24 \$
8399, rue Casgrain, Montréal	13 777,57 \$
3903, rue Berri, Montréal	957,19 \$
<b>Revenu total relatif à la vente des immeubles</b>	<b>116 924,36 \$</b>

8. Sans admission quant à leur nature (gains en capital ou revenus d'entreprise) les revenus résultant de la vente des immeubles en litige pour l'année d'imposition 2014 sont les suivants :

Adresse	Montant
3905, rue Berri, Montréal	26 993,77 \$
3901, rue Berri, Montréal	83 725,35 \$
1270 à 1278, rue Dorion, Montréal	26 245,57 \$
<b>Revenu total relatif à la vente des immeubles</b>	<b>136 964,69 \$</b>

9. Les pénalités cotisées en vertu des articles 1045 et 1049 de la LI sont maintenues, mais les montants seront ajustés selon la Loi en tenant compte des droits qui seront payables en fonction des revenus imposables qui seront déterminés par le Tribunal;
10. Les cotisations en litige ont été émises dans le délai de trois ans prévus à l'article 1010 de la LI et ne sont pas prescrites;
11. La seule question en litige devant être tranchée par le Tribunal est la suivante :
- a) La qualification des revenus relatifs à la vente de chacun des immeubles décrits aux paragraphes 5 à 8 de la présente entente, à savoir s'il s'agit de gains en capital ou de revenus d'entreprise;
12. En fonction de ce qui précède, le demandeur renonce au dépôt des pièces P-11 à P-52 qui doivent être retirées du dossier de la Cour;
13. Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du contenu de la présente entente et s'en déclarent satisfaites et elles autorisent leurs avocats à le signer en leur nom;

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À : »**

[4] Lors du début de l'instruction, les avocats des parties ont indiqué au Tribunal qu'il n'y a pas de litige sur le quantum; les sommes étant indiquées aux admissions ci-dessus.

[5] Par ailleurs, seule la question de la vente des immeubles sis au 7499, 7501 et 7503, avenue Querbes, demeure en litige, soit de déterminer si les revenus résultants de la vente de ces immeubles ont généré un revenu d'entreprise ou un revenu de biens en immobilisation.

## I. QUESTIONS EN LITIGE

1. La vente de l'immeuble sis 7499, 7501 et 7503, avenue Querbes, à Montréal, a-t-elle généré un revenu en immobilisation ou un revenu d'entreprise?

## II. ANALYSE CONTEXTUELLE

### 1. Le cadre juridique

[6] En matière fiscale, il est bien établi que la cotisation émise par Revenu Québec bénéficie d'une présomption de validité<sup>1</sup>. Cette présomption peut être repoussée par le contribuable s'il présente une preuve *prima facie* qui démontre l'inexactitude de la cotisation<sup>2</sup>.

[7] Le fardeau du contribuable consiste à démontrer en quoi les faits sur lesquels s'appuie la cotisation sont incorrects. Cette preuve doit être suffisante pour convaincre le Tribunal à première vue. Elle doit, cependant, comporter un degré de précision et de probabilité en sa faveur pour être retenue<sup>3</sup>.

[8] En plus de la preuve documentaire, il faut évaluer et prendre en considération l'ensemble des témoignages, incluant ceux qui sont corroborants<sup>4</sup>.

[9] C'est lorsque le contribuable satisfait à ces exigences que s'opère un renversement du fardeau de la preuve et il revient, dès lors, à l'autorité fiscale, la tâche de réfuter la preuve *prima facie* et de prouver la cotisation selon une preuve prépondérante<sup>5</sup>.

[10] Il y a donc lieu d'analyser les questions en litige en fonction du fardeau de preuve en matière fiscale et selon les critères applicables pour déterminer s'il s'agit d'un gain en capital ou d'un revenu d'entreprise.

---

<sup>1</sup> RLRQ I-3, *Loi sur les impôts*, art. 1014.

<sup>2</sup> *Hickman Motors Ltd c. Canada*, 1997 CanLII 357 (CSC), [1997] 2 RCS 336 (Voir par. 92 et 93).

<sup>3</sup> *Bermex International Inc. c. Agence du Revenu du Québec*, 2013 QCCA 1379 (Par. 24); *St-Georges c. Québec (sous-ministre du revenu)*, 2007 QCCA 1442, Par. 11, 12 et 13

<sup>4</sup> *Hardy c. Agence du Revenu du Québec*, 2015 QCCA 564.

<sup>5</sup> *Durand c. Québec (sous-ministre du Revenu)* 2004 CanLII 13873 (QC CA), par. 37; *Alertpay Incorporated c. Agence du Revenu du Québec*, 2020 QCCA 46.

## 2. Les critères applicables pour distinguer le revenu d'entreprise du revenu de biens en immobilisation

[11] Pour déterminer si un revenu généré par la vente d'un immeuble doit être considéré comme un revenu d'entreprise ou comme un revenu de biens en immobilisation, la jurisprudence a établi différents critères à analyser<sup>6</sup>.

[12] Ces critères sont les suivants :

**A.** L'intention du contribuable relative au bien lors de l'acquisition, comprenant :

- La vraisemblance de l'intention;
- La mesure dans laquelle l'intention est réalisée;
- La preuve que l'intention a changé subséquemment à l'acquisition.

**B.** Tout facteur motivant la vente du bien dont :

- Les circonstances entourant la vente;
- La nature du bien acquis puis vendu;
- La période de possession du bien;
- Les améliorations effectuées sur le bien;
- Les actes posés pour faciliter la vente du bien;
- L'existence d'opérations similaires et leur fréquence ;
- L'existence d'une activité commerciale relative à des biens de même nature que le bien sous étude.

**C.** La nature des activités professionnelles ou commerciales du contribuable et de ses partenaires;

[13] Cette liste n'est pas limitative et aucun critère n'est, à lui seul, déterminant<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> *Happy Valley Farm Ltd c. La Reine*, 1986 CanLII 7434 (FC), 86 DTC 6421; *Canada Safeway Ltd c. La Reine*, 2008 CAF 24; *Hardy c. Agence du revenu du Québec*, 2015 QCCA 564; 6610048 *Canada inc. c. La Reine*, 2021 CAF 229.

<sup>7</sup> *Hardy c. Agence du revenu du Québec*, 2015 QCCA 564.

[14] Il est nécessaire de tenir compte de l'ensemble des facteurs et plus particulièrement de l'intention du contribuable au moment de l'acquisition du bien en litige<sup>8</sup>.

[15] De plus, il faut qu'au moment de l'acquisition le contribuable ait eu à l'esprit la possibilité de revendre le bien et qu'il s'agisse là d'un motif qui l'a motivé à en faire l'acquisition. L'opération peut alors être considérée comme un projet ayant un caractère commercial.

[16] La conclusion voulant qu'une telle motivation existe est « basée sur des inférences découlant des circonstances qui entourent la transaction. »<sup>9</sup>

[17] En somme, il s'agit d'une présomption de fait, ce qui revient à devoir établir un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes au sens de l'article 2849 du *Code civil du Québec*.

[18] Outre cette intention dite primaire, l'intention secondaire doit avoir existé lors de l'acquisition du bien et le contribuable doit être motivé par cette intention secondaire de revendre le bien avec bénéfice si une occasion intéressante se présente.

[19] Cette intention secondaire est tempérée par le fait que d'envisager la possibilité de revendre le bien ne suffit pas, en soi, pour conclure à l'existence d'un projet comportant un risque à caractère commercial<sup>10</sup>.

### 3. Les hypothèses de faits de Revenu Québec

[20] Les hypothèses de faits sur lesquelles se basent Revenu Québec pour conclure à la présence d'un revenu d'entreprise sont les suivantes :

- La conduite de M. Gignac, soit le nombre et la fréquence de transactions similaires à savoir neuf (9) ventes effectuées dans un intervalle de deux (2) ans, soit les années 2011 et 2012 et dix (10) ventes intervenues dans les années 2013 et 2014, ce qui forment un total de 19 ventes;

---

<sup>8</sup> *Canada Safeway Ltd, Opus cité, note 6.*

<sup>9</sup> *Canada Safeway Ltd, Opus cité, note 6.*

<sup>10</sup> *Arrêt Safeway, commentaires de la Cour d'appel fédérale, par. 61.*

- Les immeubles de la rue Berri vendus en 2011 sont traités en gain et en capital et non en revenu d'entreprise de sorte que 18 ventes demeurent considérées;
- Le peu de temps de détention des immeubles;
- L'éviction des locataires systématique;
- Les expériences et connaissances de M. Gignac dans le domaine de l'immobilier, celui-ci étant agent immobilier; qu'il gère ses affaires avec l'assistance d'un comptable; qu'il est propriétaire d'immeuble depuis 1998 dans le but d'en tirer un profit; qu'il est actionnaire et administrateur de sociétés ouvrant dans le domaine immobilier;
- À la suite de l'acquisition des immeubles, ceux-ci sont rénovés, les locataires évincés et les conventions de copropriété indivise publiées;
- L'intention initiale du contribuable lors de l'achat des immeubles, laquelle s'effectue par induction logique des faits subséquents et la vente rapide de ceux-ci avec profit;
- Les opportunités d'affaires en ce que les immeubles sont achetés, soit lors de vente du contrôle de la justice, vente pour taxe ou de succession et que la position d'agent immobilier de M. Gignac lui permet d'obtenir des informations privilégiées plus rapidement que toute autre personne du public en général.

[21] Majoritairement, l'administration de la preuve révèle que les hypothèses de faits de Revenu Québec sont corroborées par la preuve documentaire et testimoniale prépondérante administrée lors de l'instruction.

#### **4. Analyse de la preuve en demande**

[22] Monsieur Gignac ne nie pas les actes d'achats et de ventes des immeubles, ce qu'il pourrait difficilement faire considérant que ces actes sont notariés. Ce qu'il conteste c'est la conclusion que tire Revenu Québec de cet ensemble de faits et, plus particulièrement pour l'immeuble sur la rue Querbes pour lequel il soutient que la vente en trois (3) copropriétés indivises distinctes a généré un revenu de biens en immobilisation.

[23] Monsieur Gignac a expliqué lors de son témoignage que dès l'an 2001 il devient agent immobilier. Il est alors âgé de 22 ans, et sa conjointe, Mme Claudine Saint-Pierre et lui, sont parents d'un jeune enfant.

[24] Pour assurer sa retraite, il décide d'acheter « *des portes* » selon son expression, soit se constituer un parc immobilier.

[25] Il acquiert des immeubles bon marché, souvent en mauvais état, qu'il rénove pour ensuite augmenter les loyers. Suivant l'achat d'un immeuble de 15 logements sur la rue Sherbrooke, il décide de poursuivre cette façon de faire, soit de trouver un immeuble en mauvais état ou dont la gestion est déficiente pour le mettre à son plein potentiel et refinancer le tout.

[26] Par ailleurs, M. Gignac explique que sa relation de couple et la vie de famille sont difficiles parce qu'il travaille les soirs et fins de semaine comme agent immobilier.

[27] Sa conjointe et lui ont d'ailleurs acquis l'immeuble sis sur la rue Saint-Dominique pour se rapprocher de la mère de sa conjointe, laquelle habite tout près.

[28] Cette dame les aide avec les enfants et se révèle un support familial important et un pilier pour Mme Saint-Pierre.

[29] Monsieur Gignac relate également que la gestion des demandes des locataires, lesquels surviennent à toute heure du jour et du soir, sept (7) jours par semaine pèse lourd sur la vie familiale.

[30] La naissance d'un deuxième enfant et le suivi des activités du premier, lequel joue au hockey sur glace prennent beaucoup de temps de soir et les fins de semaine.

[31] C'est dans ce contexte de course que le couple a de sérieuses discussions afin de changer son rythme de vie et que M. Gignac consacre plus de temps à sa famille. Ces discussions mènent à la conclusion qu'il ne faut plus acquérir d'immeuble dans le but de constituer un parc immobilier. De même, le travail d'agent immobilier est remis en question.

[32] L'acquisition et la rénovation d'immeuble pour fin de revente est donc la solution prise; terminée la location.

[33] M. Gignac situe cette décision en 2011, voire en 2012 sans être très précis sur le moment. En contre-interrogatoire, il dira que pour toutes dates, il est à six (6) mois près.

[34] Tout de même conscient de l'objet en litige qui demeure, soit l'achat et la revente de l'immeuble sur la rue Querbes, il affirme que c'est après l'acquisition de l'immeuble sur la rue Querbes et même sa revente qu'il a changé de *modus operandi*.

[35] Ainsi l'immeuble sur la rue Querbes n'aurait pas été acheté aux fins de revente, mais plutôt aux fins d'être inclus dans le parc immobilier.

[36] Le Tribunal ne croit pas à cette version.

[37] Monsieur Gignac tente, par un témoignage à la fois évasif, puis vague et ensuite affirmatif, de situer sa décision de cesser d'acquérir « *des portes* », pour reprendre son expression, après l'acquisition de l'immeuble situé sur la rue Querbes.

[38] Donc l'intention, lors de l'acquisition de l'immeuble sur la rue Querbes, serait toujours de se constituer un parc immobilier.

[39] Cette affirmation est contradictoire avec les éléments de son témoignage relatifs aux difficultés, discussions et solution du couple pour y remédier.

[40] La force probante du témoignage de M. Gignac, fortement intéressé dans le résultat de l'affaire, est très faible sur cette question cruciale, eu égard à l'ensemble de la preuve entendu par le Tribunal administré lors de l'instruction.

[41] Dans un premier temps, le témoignage de son épouse, Mme Claudine Saint-Pierre, tout en corroborant la situation familiale et les discussions, situe dans le temps cette décision.

[42] Madame Saint-Pierre a relaté que c'est en mai 2010 que sa mère est décédée. C'est pour elle une perte énorme qui entraîne, en plus du chagrin, une dépression et un arrêt de travail de plusieurs mois.

[43] Elle situe la décision du couple de modifier leur mode de vie et de cesser d'acquérir « *des portes* » à l'intérieur d'une année suivant le décès de sa mère.

[44] Cela situe les discussions importantes et une décision au plus tard en mai 2011.

[45] Cette situation est donc incompatible avec l'idée même d'acheter l'immeuble sur la rue Querbes, le 27 mai 2011, pour ajouter au parc locatif de M. Gignac.

[46] De plus, le financement, par un contrat de crédit rotatif pour l'acquisition de l'immeuble sur la rue Querbes<sup>11</sup>, ne démontre pas la volonté d'acquérir le bien sur long terme.

---

<sup>11</sup> Pièce D-1, page 306.

[47] Le financement est obtenu le 24 mai 2011, trois (3) jours avant l'achat de l'immeuble. Ce *modus operandi* permet de rembourser la totalité du prêt rapidement, sans pénalité, ce qui milite dans l'intention de vendre rapidement, après transformation, l'immeuble.

[48] Par ailleurs, dès le 27 mai 2011, il obtient un permis de rénovation majeure auprès de la Ville de Montréal<sup>12</sup>.

[49] Monsieur Gignac dépense la somme de 278 706,00 \$<sup>13</sup> en rénovation pour un immeuble acquis au coût de 318 500,00 \$<sup>14</sup>. Il est évident que l'investissement ne peut être rentable en louant les trois (3) logements dans un quartier, à savoir Parc-Extension, que l'on qualifie de problématique où le niveau de vie est très bas.

[50] La revente en copropriété indivise s'impose d'emblée; après rénovation. C'est, d'ailleurs, la façon d'opérer de M. Gignac pour l'ensemble des immeubles acquis subséquemment, lesquels ont fait l'objet d'admission.

[51] Soulignons que l'immeuble sur la rue Saint-André a été acquis le 30 avril 2008 et vendu le 26 janvier 2009 pour une détention de 8,9 mois<sup>15</sup>.

[52] L'immeuble sur la rue Querbes n'est donc pas le premier que M. Gignac a acquis et revendu rapidement après transformation.

[53] Aussi, c'est la première fois, lors de l'instruction, que M. Gignac adopte cette position, laquelle est manifestement stratégique.

[54] En aucun temps, depuis le début de la vérification en mai 2014 jusqu'à la fin de celle-ci en mai 2015<sup>16</sup> ni dans le cadre de l'opposition de 2016 à 2018, ni lors du processus judiciaire subséquent initié en 2018, M. Gignac expose la situation telle qu'il la présente maintenant devant le Tribunal.

[55] Monsieur Gignac a toujours soutenu que les 18 immeubles acquis et revendus furent acquis dans le but de se constituer un parc immobilier pour le long terme et que leurs ventes successives sont un gain en capital.

---

<sup>12</sup> Pièce D-1, page 37.

<sup>13</sup> Pièce D-1, pages 37 à 39.

<sup>14</sup> Pièce D-1, page 281.

<sup>15</sup> Pièce DR-15.

<sup>16</sup> Pièce D-1, page 19, note 5.2.1.; pages 53 et 56 : Feuille de suivi ; page 55 : notes du 23 janvier 2015 et du 27 février 2015.

[56] Manifestement, telle n'est pas la réalité<sup>17</sup>, ce qu'il ne peut ignorer.

[57] Les circonstances relatives des ventes sur la rue Querbes sont aussi étonnantes.

[58] Monsieur Gignac soutient que Mme Pechcontal s'est présentée à lui en juin 2011, alors qu'il était devant l'immeuble de la rue Querbes et elle lui aurait demandé, spontanément, s'il souhaitait vendre. Il soutient, de plus, qu'une voisine de cette première dame, à savoir Mme Dupont, se serait présentée, par la suite, pour elle aussi acquérir une partie de l'immeuble.

[59] C'est Mme Pechcontal qui a acquis l'une des copropriétés indivises sur la rue Querbes<sup>18</sup>. L'autre copropriété a effectivement été acquise par Mme Dupont.<sup>19</sup>

[60] Or, ni Mme Pechcontal, ni Mme Dupont n'ont témoigné lors de l'instruction.

[61] L'absence de ces deux (2) personnes, dont les témoignages sont d'une haute importance, permet au Tribunal d'en tirer une inférence négative puisque M. Gignac a eu la possibilité de fournir une preuve pertinente, ce qu'il a omis de faire<sup>20</sup>.

[62] Soulignons, par ailleurs, que lors de son témoignage principal, M. Gignac a passé sous silence le fait qu'il aurait promis de vendre la même partie indivise, qu'il a vendue à Mme Dupont, à un certain Maxime Lazur Bérubé. Ce n'est que lors du contre-interrogatoire que toute cette question a été soulevée et dont le litige a fait l'objet d'un règlement à l'amiable entre M. Gignac et M. Lazur Bérubé<sup>21</sup>.

[63] Les explications de M. Gignac à ce sujet sont demeurées confuses, voire nébuleuses. Cependant, de la preuve documentaire<sup>22</sup> l'intention spéculative de M. Gignac ne fait aucun doute sur la vente de cette partie de l'immeuble.

[64] L'ensemble de ces éléments fait en sorte que le Tribunal ne prête pas foi au témoignage de M. Gignac et, conséquemment, celui-ci ne réussit pas à renverser le fardeau de preuve qui est le sien.

[65] Le Tribunal conclut donc que l'intention de M. Gignac, au moment où il a acquis l'immeuble sur la rue Querbes, était de revendre celui-ci avec profit rapidement.

---

<sup>17</sup> Pièce D-1, page 54 : note du 5 août 2014, 16<sup>e</sup> ligne.

<sup>18</sup> Pièce D-1, page 264.

<sup>19</sup> Pièce D-1, page 266.

<sup>20</sup> *Payne c. Canada (Ministre du Revenu national)*, 2014 CCI 178, par 27 ; *Pro-Poseurs Inc. c. R.*, 2012 CAF 200, par 16.

<sup>21</sup> Pièce D-1, pages 460 à 481.

<sup>22</sup> Pièce D-1, pages 460 à 481.

## 5. L'intention secondaire

[66] Subsidiairement, même si le Tribunal prêtait foi dans le témoignage de M. Gignac à l'effet qu'il a revendu le bien suivant une offre non sollicitée, le critère de l'intention secondaire mène à la conclusion qu'il s'agit bel et bien d'un revenu d'entreprise.

[67] Monsieur Gignac a expliqué que dès le premier mois de détention, il a réalisé que l'acquisition de l'immeuble sur la rue Querbes ne pourrait être rentable en location, utilisant même le qualificatif « catastrophe ».

[68] Or, il sait déjà, de par le précédent qu'il a lui-même fait avec l'immeuble sur la rue Saint-André, qu'une fois rénové, il peut revendre rapidement en propriété indivise. M. Gignac sait donc que si certaines circonstances surviennent, il a la possibilité de revendre à profit au lieu d'utiliser l'immeuble acquis pour des fins de capital.

[69] Le *modus operandi*, utilisé sur la rue Querbes qui est le même pour toutes les autres transactions subséquentes, permet au Tribunal d'inférer que les circonstances qui entourent les transactions sur la rue Querbes découlent de la même intention<sup>23</sup>.

## 6. La conduite du contribuable

[70] Ajoutons que M. Gignac ne fait pas grand cas de ses responsabilités fiscales comme citoyen. Pour l'année 2013, il n'a pas produit sa déclaration fiscale et Revenu Québec a été obligé d'en requérir la production<sup>24</sup>.

[71] Monsieur Gignac n'a même pas déclaré le gain en capital pour la vente des immeubles sur la rue Berri, acquis en 2001 et revendu en 2011<sup>25</sup>.

[72] Il n'a pas donné suite à la demande de renseignement initiale et aux questions posées<sup>26</sup> par Revenu Québec, se contentant de fournir dans une boîte pêle-mêle un ensemble de factures et des feuilles manuscrites de dépenses avec des montants en dollar arrondi.

[73] En résumé, le comportement de M. Gignac démontre qu'il tente d'éviter d'assumer ses obligations fiscales.

---

<sup>23</sup> *Racine c. M.N.R., C. de l'É., 1965-03-16, [1965] 2 R.C. de l'É. 338*, cité et appliqué dans *Développements Iberville Ltée c. Agence du revenu du Québec\*, C.Q., 2016-06-02, 2016 QCCQ 4765, 2016EXP-1940, J.E. 2016-1078, par 251*.

<sup>24</sup> Pièce D-1, page 382 : lettre du 10 novembre 2014.

<sup>25</sup> Pièce D-1, page 712.

<sup>26</sup> Pièce D-1, page 399.

### III. CONCLUSION

[74] En conclusion, Revenu Québec a fait la preuve de ses hypothèses de faits et M. Gignac n'a pas été en mesure de démolir les hypothèses de faits sur lesquelles s'est basée Revenu Québec pour établir les cotisations.

[75] Face à l'ensemble des circonstances graves, précises et concordantes, le Tribunal conclut que l'acquisition et la revente de l'immeuble sur la rue Querbes a généré un gain qui se qualifie au titre de revenu d'entreprise. L'ensemble de l'opération constitue un projet comportant un risque à caractère commercial.

#### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE EN PARTIE** la demande introductive d'instance;

**DÉFÈRE** au ministre du revenu pour l'établissement de nouvelle cotisation en fonction des conclusions du présent jugement et des admissions convenues entre les parties incluses au présent jugement;

**LE TOUT**, sans frais.

---

**L'HONORABLE LOUIS RIVERIN, J.C.Q.**

**Me Marc Cantin**  
MARTEL, CANTIN AVOCATS  
Avocat du demandeur

**Me Christine Labbé**  
REVENU QUÉBEC / DIRECTION PRINCIPALE DU CONTENTIEUX  
Avocate de la défenderesse

Dates d'instruction : 12, 13 et 14 mars 2025.