

# COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
LOCALITÉ DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-038126-182  
500-80-038127-180

DATE : 14 août 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS**

---

**500-80-038126-182**

**SHOSHANA GRUNFELD**

Demanderesse

c.

**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**

Défenderesse

et

**500-80-038127-180**

**GEDALYA GREENBERGER**

Demandeur

c.

**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**

Défenderesse

---

JUGEMENT

---

[1] Shoshana Grunfeld et Gedalya Greenberger (conjointement les demandeurs) en appellent des cotisations fiscales émises par l'Agence du Revenu du Québec (ARQ ou

Agence) pour les années d'imposition 2008 à 2011 inclusivement. Il s'agit des avis de cotisation énumérés ci-dessous :

		<b>Shoshana Grunfeld</b>	<b>Gedalya Greenberger</b>
<b>Année d'imposition</b>	<b>Date de l'avis</b>	<b>Numéro d'avis</b>	<b>Numéro d'avis</b>
2008	26 août 2013	[#1]	[#5]
2009	26 août 2013	[#2]	[#6]
2010	23 août 2013	[#3]	[#7]
2011	23 août 2013	[#4]	[#8]

[2] Au soutien de leurs demandes d'appels de cotisations, les demandeurs allèguent que l'ARQ a erré en :

- a) concluant qu'ils ont gagné des revenus de location non déclarés au cours des années d'imposition 2008 à 2011, calculés sur la foi de statistiques arbitraires et sur l'échantillon de relevés disponibles de loyers mensuels reçus ;
- b) refusant de déduire les dépenses engagées à l'égard de l'entretien et de la réparation d'un immeuble locatif ;
- c) augmentant le gain en capital déclaré pour l'année d'imposition 2010 ;
- d) leur imposant des pénalités pour faute lourde.

[3] Les demandeurs ajoutent que l'ARQ ne pouvait pas émettre de nouvelles cotisations pour les années d'imposition 2008 et 2009 pour cause de prescription.

[4] Dans le cadre de la mise en état du dossier, les demandeurs avaient annoncé cinq pièces. Aucune n'avait été déposée au dossier de la Cour avant l'instruction. Les seules qui sont déposées durant celle-ci sont les nouvelles cotisations (P-2) et la lettre que Revenu Québec adresse à chacun des demandeurs le 14 août 2018 pour leur communiquer sa décision sur opposition (P-5).

[5] Les nouvelles cotisations révisent les revenus des demandeurs comme détaillés dans les tableaux qui suivent :

**Tableau : Revenus selon les nouvelles cotisations**

**a) 500-80-038126-182 - Shoshana Grunfeld<sup>1</sup>**

	2008	2009	2010	2011	Total
Revenu net antérieur	17 364 \$	16 364 \$	15 778 \$	15 096 \$	
Revenu locatif non déclaré	8 289 \$	18 502 \$	6 218 \$	24 061 \$	57 070 \$
Dépenses locatives refusées	0 \$	0 \$	2 193 \$	4 927 \$	6 490 \$
Gain en capital non déclaré	0 \$	0 \$	16 237 \$	0 \$	16 237 \$
Revenu net révisé	25 653 \$	34 866 \$	30 426 \$	44 084 \$	

% revenu non déclaré	32 %	53 %	48 %	64 %	
----------------------	------	------	------	------	--

**b) 500-80-038127-180 - Gadelya Greenberger<sup>2</sup>**

	2008	2009	2010	2011	Total
Revenu net antérieur	14 821 \$	8 953 \$	4 400 \$	15 522 \$	
Revenu locatif non déclaré	8 289 \$	18 502 \$	6 218 \$	24 061 \$	57 070 \$
Dépenses locatives refusées	0 \$	0 \$	2 193 \$	4 927 \$	7 120 \$
Gain en capital non déclaré	0 \$	0 \$	16 237 \$	0 \$	16 237 \$
Revenu net révisé	23 110 \$	27 455 \$	29 048 \$	44 510 \$	

% revenu non déclaré	36 %	67 %	85 %	65 %	
----------------------	------	------	------	------	--

[6] L'ARQ a sélectionné les dossiers des demandeurs pour une vérification parce que, le couple étant propriétaire (conjointement ou individuellement) de neuf immeubles, dont huit immeubles locatifs comprenant 39 logements (le neuvième étant le condominium qui leur sert de résidence familiale) dont le premier a été acquis en 2003<sup>3</sup>, les revenus nets de location déclarés étaient toujours insignifiants ou inférieurs à zéro.

[7] La demanderesse Grunfeld tire des revenus d'un emploi dans un centre de la petite enfance (CPE), alors que les seuls revenus du demandeur Greenberger sont les revenus qui proviennent des immeubles (revenus nets de loyers et gains/pertes en capital).

[8] Les motifs de contestation de l'ARQ sont détaillés ci-dessous.

<sup>1</sup> Pièce D-1, p. 27, dossier 500-80-038126-182, Lettre du 30 avril 2013, Final draft assessment.

<sup>2</sup> Pièce D-1, p. 3 : Rapport de vérification.

<sup>3</sup> Pièce D-1, Liste des propriétés dont les demandeurs ont été ou son propriétaire, p. 72.

[9] Dans le cadre de la vérification, la demanderesse Grunfeld a été représentée par son époux, le demandeur Greenberger. À l'instruction, celle-ci réitère qu'elle n'est pas impliquée dans la gestion des immeubles des demandeurs, puisqu'elle s'occupe des enfants du couple (au nombre de cinq au moment de la vérification et de 10 au moment de l'instruction).

[10] Les demandeurs n'ont pas fourni de registres comptables ni de copies des baux dans le cadre de la vérification. Ils n'en ont pas non plus produit à l'instruction puisqu'ils ont affirmé ne pas en avoir.

[11] Ils ont d'abord mentionné à la vérificatrice que les loyers étaient payés par chèques, puis, devant l'impossibilité de faire la preuve des dépôts des chèques dans leur compte bancaire, l'ARQ n'ayant pas pu les retracer, que les loyers étaient payés en espèces. Ils n'ont pas non plus de bordereaux de dépôts des chèques. À l'instruction le demandeur Greenberger affirme pourtant que la majorité des locataires paient leur loyer par chèques.

[12] Les demandeurs affirment qu'ils ignoraient qu'ils étaient tenus de conserver des registres comptables et des baux. Le demandeur s'en explique en disant qu'il n'est pas d'ici et ne parlait aucune des deux langues officielles lorsqu'il est arrivé au Québec.

[13] Les demandeurs ont fait gérer leurs immeubles par Gestion Y Fogel inc. au cours des années 2008 à 2010. Cette agence de gestion ne leur a pas remis de registre comptable ; à peine huit feuillets qui détaillent une infime partie des loyers reçus<sup>4</sup>.

[14] Devant l'absence de documents qui valident les revenus locatifs nets des demandeurs pour l'ensemble des logements dont ils sont propriétaires, l'Agence a extrapolé les revenus nets totaux sur la base des feuilles de travail du gestionnaire pour les années durant lesquelles il a géré les immeubles. Pour les autres années, l'ARQ a calculé les revenus nets locatifs des demandeurs à partir des données de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) relatives aux loyers moyens de

---

<sup>4</sup> Pièces D-1 (dossier 500-0-038127-180), p. 138 – 145 Les feuillets afférents aux revenus de loyers fournis sont :

- Immeuble du 907 de Normandie : le détail des revenus de loyers des mois de janvier, mars et juillet 2009 ;
- Immeuble du 2877 rue Ontario Est : le détail pour les mois de janvier, mars et juillet 2010 ;
- Immeubles sis au 2883 et 2889 rue Ontario Est : les relevés pour le mois de janvier 2010.

chaque secteur de la Ville de Montréal<sup>5</sup>, et les données d'Hydro-Québec quant aux logements occupés par des locataires<sup>6</sup>.

[15] Contrairement à ce que les demandeurs ont prétendu, les données provenant d'Hydro-Québec témoignent du fait que les appartements locatifs n'ont pas fait l'objet d'un taux d'inoccupation élevé.

[16] L'ARQ a réparti les revenus locatifs non déclarés qui totalisent 114 140 \$ entre les demandeurs, à raison de 50 % chacun.

[17] Relativement aux dépenses locatives, l'ARQ a refusé de considérer les montants qui apparaissent sur les factures de Jeyhoon Construction inc. de 4 385,19 \$ en 2010 et 9 854,63 \$ en 2011, parce que les demandeurs n'ont pas été en mesure d'établir que les travaux ont été réalisés et que ces factures ont effectivement été payées.

[18] Bien que les demandeurs aient déclaré avoir payé ces factures en argent comptant, Jeyhoon Construction est connu de l'ARQ comme étant un fournisseur de fausses factures (ou factures de complaisances), qui n'a jamais honoré ses obligations envers les autorités fiscales. De plus, Jeyhoon Construction n'étant pas enregistré auprès de la Commission de la construction du Québec (CCQ) ni de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour les retenues à la source, l'Agence évalue que cette entreprise n'aurait pas pu effectuer les réparations que les demandeurs lui prêtent.

[19] Au sujet du montant de gain en capital que l'ARQ a ajouté aux revenus des demandeurs, elle explique qu'ils ont vendu deux immeubles au courant de l'année 2010 et ont omis de déclarer tout le gain réalisé.

[20] Selon l'Agence, le gain en capital total découlant de la vente de l'immeuble sis au 907 boulevard de Normandie était de 68 438,90 \$, ou 32 474 \$ pour chacun des demandeurs. Quant au gain en capital pour la vente de l'immeuble sis au 2889-2893 rue Ontario Est, il était de 48 427,70 \$ ou 24 213,85 \$ pour chacun des demandeurs.

[21] Les demandeurs n'ont fourni aucune documentation pour contredire les calculs<sup>7</sup> de l'Agence, à part les factures de Jeyhoon Construction, que l'ARQ a rejetées pour les raisons expliquées ci-dessus.

---

<sup>5</sup> Pièce D-1, p. 68 – 71 et p. 91 – 94, Loyers moyens dans les appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus – Région métropolitaine de recensement, 2010, 2011, 2012.

<sup>6</sup> Pièce D-2. Données obtenues d'Hydro-Québec.

<sup>7</sup> Pièce D-1 (dossier 500-0-038126-182), Liste des immeubles dont les demandeurs ont été ou sont propriétaires, p. 72 ; Frais inhérents aux ventes d'immeubles par les demandeurs en 2010, p. 73.

[22] Tenant compte du gain en capital de 12 980 \$ que chacun des demandeurs a déclaré pour l'année d'imposition 2010, l'ARQ a ajouté 16 236 \$ aux revenus de chacun d'eux à ce titre.

[23] L'ARQ explique ainsi sa décision d'imposer des pénalités aux demandeurs :

2- Le contribuable a omis de déclarer des revenus locatifs de 2008 à 2011 de 57 070 \$ et un gain en capital imposable en 2010 de 16 237 \$ pour un total de 73 307 \$ ce qui représente en moyenne 59 % [500-80-038126-182] et de 40 % [500-80-038127-180] de ses revenus d'origine.

3- Il ne s'est pas entouré de professionnels compétents pour la gestion adéquate de ses affaires. Il nous dit avoir confié ses déclarations d'impôt à un ami.

[...]

5- le contribuable n'a effectué aucune divulgation volontaire.

6- le contribuable n'a aucune tenue de livres, il n'a pas été en mesure de nous fournir les baux de ses immeubles locatifs.<sup>8</sup>

[24] Le montant des pénalités recommandées par l'ARQ se détaille comme suit<sup>9</sup> :

Période	Montant sujet à pénalité	Droit à pénaliser		Pénalité recommandée	
		Mme Grunfeld	M. Greenberger	Mme Grunfeld	M. Greenberger
2008	8 289 \$	1 779,46 \$	441,03 \$	889,73 \$	220,51 \$
2009	18 502 \$	3 564,23 \$	1 539,31 \$	1 782,11 \$	769,65 \$
2010	22 455 \$	4 360,30 \$	2 198,38 \$	2 180,15 \$	1 099,19 \$
2011	24 061 \$	4 685,39 \$	3 640,33 \$	2 342,70 \$	1 820,17 \$
Total	73 307 \$	14 389,39 \$	7 819,05 \$	7 194,69 \$	3 909,52 \$

## I. LES QUESTIONS EN LITIGE

[25] Pour décider de cette affaire, le Tribunal répondra aux questions suivantes :

1. Les demandeurs ont-ils renversé la présomption de validité des cotisations ?
2. L'ARQ pouvait-elle émettre de nouvelles cotisations le 26 août 2013 pour les années d'imposition 2008 et 2009 ?
3. L'ARQ est-elle justifiée d'imposer des pénalités aux demandeurs en vertu de l'article 1049 de la *Loi sur les impôts*<sup>10</sup> ?

<sup>8</sup> Pièce D-1 de chacun des dossiers, p. 2 : Recommandation visant l'imposition ou la révision d'une pénalité, 16 mai 2013.

<sup>9</sup> *Id.*

<sup>10</sup> RLRQ, c. I-3.

## II. L'ANALYSE

[26] Notre régime fiscal est fondé sur les principes d'autodéclaration et d'autocotisation<sup>11</sup>. Certes, le contribuable est le mieux placé pour connaître ses revenus, mais, axé sur la transparence, notre système s'avère problématique lorsqu'une personne confectionne de fausses déclarations, ou effectue un calcul erroné ou incomplet<sup>12</sup>.

[27] Les autorités fiscales ne sont donc pas liées par les déclarations d'un contribuable<sup>13</sup>. Lorsque confrontée à des déclarations qu'elle croit fausses, inexactes ou incomplètes et devant l'absence d'explications raisonnables de la part du contribuable, l'ARQ peut recourir à une méthode alternative ou indirecte de vérification afin de valider les revenus déclarés<sup>14</sup> et, si nécessaire, estimer le revenu imposable<sup>15</sup>.

[28] Les contribuables qui exploitent une entreprise doivent tenir des registres comptables fiables relativement à tous leurs revenus<sup>16</sup>. L'article 34 de la *Loi sur l'administration fiscale*<sup>17</sup> (LAF) est clair à cet effet :

**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.

[...]

---

<sup>11</sup> *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Chenel*, 2005 QCCA 794, par. 26 ; *Demers c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCQ 6980, par. 565 (*Demers c. ARQ*).

<sup>12</sup> *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Chenel*, *id.*, par. 27.

<sup>13</sup> *Loi sur l'administration fiscale*, RLRQ, c. A-6 002, art. 95.1 (LAF).

<sup>14</sup> *Demers c. ARQ*, préc., note 11, par 565.

<sup>15</sup> *Alertpay Incorporated c. ARQ*, 2020 QCCA 46, par. 29-30 (*Alertpay*) ; *Capobianco c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2007 QCCA 1235, par. 16 ; *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Chenel*, préc., note 11, par. 30 ; *Karakouzian c. ARQ*, 2024 QCCQ 4655, par. 38.

<sup>16</sup> *Ringuette c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCQ 8391, par. 85 ; *Doan c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCQ 781, par. 63 ; *Boisvert c. R.*, 2016 CCI 195, par. 81 ; *Brown c. R.*, 2012 CCI 251, par. 60 (conf. par 2013 CAF 111).

<sup>17</sup> Préc., note 13.

(Nous soulignons)

[29] L'article 35.1 de la LAF prévoit que les registres et leurs pièces justificatives doivent être conservés six ans.

[30] Si le contribuable ne tient pas de registre et ne conserve aucune pièce justificative au soutien des déductions qu'il a faites pour établir son revenu imposable, le ministre peut établir des cotisations en utilisant toute méthode acceptable eu égard aux circonstances<sup>18</sup>. Le recours à une méthode alternative ou indirecte pour établir le revenu d'une contribuable est nécessaire lorsque le contribuable ne possède pas de registres comptables fiables<sup>19</sup> ou ne transige qu'avec de l'argent comptant<sup>20</sup>.

[31] L'article 1014 de la *Loi sur les impôts* (LIR) établit que les cotisations fiscales jouissent d'une présomption de validité. Les cotisations établies par une méthode alternative ou indirecte de vérification jouissent de la même présomption<sup>21</sup>.

[32] Ainsi, au stade de l'appel de cotisation, pour repousser la présomption de validité d'une cotisation, le contribuable doit présenter une preuve *prima facie* que la cotisation est inexacte<sup>22</sup>, réfuter les hypothèses factuelles sur lesquelles s'appuient les avis de cotisation<sup>23</sup>.

[33] Une preuve *prima facie* est constituée d'éléments qui revêtent un tel degré de précision et de probabilité en faveur du contribuable que la cour doit l'accepter<sup>24</sup>. Une simple négation des faits qui sous-tendent la cotisation ne suffit pas<sup>25</sup>. Le contribuable doit démontrer en quoi les faits sur lesquels la cotisation s'appuie sont incorrects<sup>26</sup>.

---

<sup>18</sup> *Brown c. R., id.*

<sup>19</sup> *Boisvert c. R., préc., note 16, par. 84.* Le juge réfère à : 9103-4348 *Québec inc. c. Canada*, 2015 CCI 220 et *Syed c. Canada*, 2014 CCI 307.

<sup>20</sup> *Boisvert c. R., 2016 CCI 195, par. 86.*

<sup>21</sup> *Alertpay, id., par. 15 ; Ouyang c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCQ 7975, par. 94.

<sup>22</sup> *Alertpay, id., par. 26 ; 3096-4035 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 1039, par. 31 (*3096-4035 Québec inc. c. ARQ*).

<sup>23</sup> *Chen (Succession de Pourafzal) c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCQ 1453, par. 22 (*Chen c. ARQ*).

<sup>24</sup> *Hickman Motors Ltd. c. Canada*, 1997 CanLII 357 (CSC), par. 92-93 (*Hickman Motors*); *Alertpay, préc., note 15, par. 25.*

<sup>25</sup> *Alertpay, id., par. 27 ; 3096-4035 Québec inc. c. ARQ, préc., note 22, par. 31 ; St-Georges c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2007 QCCA 1442, par. 12 (*St-Georges*).

<sup>26</sup> *Gervais Auto inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 459, par. 19 ; *Leduc c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCQ 5285, par. 214-215 (appel rejeté sur requête, 2024 QCCA 1621).

[34] Pour convaincre le Tribunal, la preuve du contribuable doit comporter un certain degré de précision et de probabilité<sup>27</sup>. Le contribuable doit offrir un témoignage clair, non ébranlé en contre-interrogatoire. Sa crédibilité ne doit pas être mise en doute et elle ne doit pas être contredite par la preuve de l'ARQ<sup>28</sup>.

[35] Le contribuable peut également renverser la présomption de validité d'une cotisation en prouvant que la méthode utilisée par l'ARQ n'était pas fiable ou que les conditions requises pour y recourir n'ont pas été observées<sup>29</sup>.

[36] Si le contribuable réussit à renverser la présomption de validité des avis de cotisation, l'ARQ doit prouver la cotisation<sup>30</sup>.

### **1. Les demandeurs ont-ils renversé la présomption de validité de cotisation ?**

[37] Considérant que les demandeurs n'ont fourni aucune documentation qui permet d'ébranler la présomption de validité des nouvelles cotisations et que leurs témoignages ne contiennent aucune information précise, voire contredisent un témoignage antérieur, le Tribunal répond par la négative à la question.

[38] Il est inconcevable qu'un contribuable qui gère 39 logements ne tienne aucun registre des loyers perçus, des logements vacants et des dépenses afférentes à la conservation et l'entretien des immeubles.

[39] Il est aussi inconcevable qu'un contribuable engage un gestionnaire pour gérer les revenus et dépenses de ses immeubles parce qu'il se sent dépassé par la tâche, mais accepte de ne recevoir aucun compte-rendu pendant trois ans.

[40] Si, comme M. Greenberger le prétend, il ne connaît pas la langue du pays ni sa législation, il lui appartient de s'enquérir de ses obligations auprès de professionnels compétents, notaires, avocats, comptables. Étant donné les sommes en jeu, agir sans

---

<sup>27</sup> *Alertpay*, préc., note 15, par. 26 ; *St-Georges*, préc., note 25, par. 11.

<sup>28</sup> *Id.* La Cour réfère à *St-Georges*, *id.*, par. 13, faisant référence à l'arrêt *Hickman Motors*, préc., note 24 et *Agence du revenu du Québec c. Lavoie*, 2015 QCCA 750, par. 15.

<sup>29</sup> *Alertpay*, préc., 15, par. 31 ; *Nault c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCQ 4556, par. 31 ; qui réfère à *Compagnie de tabac Dynasty inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2013 QCCQ 12995, par. 41-43 et 47.

<sup>30</sup> *Alertpay*, *id.*, par. 28. La Cour réfère à : *Durand c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2004 CanLII 13873 (QC CA), par. 17 (C.A.) ; *Rébec inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2014 QCCA 1732, par. 5 ; *Bermex International inc. c. Agence du Revenu du Québec*, 2013 QCCA 1379, par. 23 ; *St-Georges c. Québec*, préc., note 25, par. 9.

connaître ses droits et ses obligations, si tant est que cela soit vrai, constitue de l'aveuglement volontaire.

[41] Le seul témoignage de M. Greenberger est insuffisant pour invalider l'évaluation des revenus locatifs faite par la vérificatrice à l'aide des données statistiques de la SCHL quant aux loyers moyens et ceux d'Hydro-Québec quant aux logements occupés dans ses immeubles, en l'absence de quelque documentation que ce soit, et renverser la présomption de validité des cotisations.

## **2. L'ARQ pouvait-elle émettre de nouvelles cotisations le 26 août 2013 pour les années d'imposition 2008 et 2009 ?**

[42] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal répond par l'affirmative à la question.

[43] L'article 1010 (2) a) de la LIR prévoit que le ministre peut déterminer le montant des impôts payables d'une contribuable dans les trois ans du jour de l'envoi d'un avis de première cotisation, d'un avis portant qu'aucun impôt n'est payable ou du jour de la production d'une déclaration fiscale, suivant la date la plus tardive.

[44] Ce délai ne s'applique pas et l'ARQ peut déterminer de nouveaux impôts en tout temps lorsque le contribuable a fait une fausse représentation des faits par incurie ou par omission volontaire, ou a commis une fraude en produisant la déclaration ou en fournissant un renseignement (art. 1010 (2) b) i. LIR).

[45] Dans ce cas, le ministre ne peut inclure dans le calcul du revenu du contribuable, qu'un montant « dont l'omission dans le calcul du revenu résulte, sous réserve d'une preuve contraire du contribuable, d'une fausse représentation des faits par incurie ou par omission volontaire ou d'une fraude commise par le contribuable en produisant sa déclaration fiscale ou en fournissant un renseignement prévu en vertu de la présente partie » (art. 1011 LIR).

[46] Il appartient à l'ARQ d'établir que le contribuable a fait une fausse représentation des faits dans sa déclaration de revenus, par incurie, omission volontaire ou fraude<sup>31</sup>.

[47] Une représentation est fautive aux fins de l'article 1010 (2) b) i) lorsqu'elle est inexacte, même en l'absence d'une intention malicieuse frauduleuse<sup>32</sup>. Un contribuable

---

<sup>31</sup> *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Chiasson*, 2010 QCCA 1188, par. 15 ; *Sasson c. Agence du revenu du Québec*, 2025 QCCQ 384, par. 119.

<sup>32</sup> *Id.*, par. 17 ; *Demers c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 681, par. 84 ; *Tanis c. Agence du Revenu du Québec*, 2019 QCCA 1583, par. 10.

ne présente pas sa situation de façon erronée, « à moins que l'on ne puisse affirmer que sa position est "déraisonnable au point qu'elle ne [peut] pas être sincère" »<sup>33</sup>. Le fardeau de l'Agence consiste à prouver la faute objective commise par le contribuable<sup>34</sup>.

[48] L'omission volontaire témoigne d'une volonté d'esquiver ou d'ignorer ses obligations fiscales, tandis que la notion d'« incurie » s'apparente à la négligence ou au manque de diligence, mesurée sur une base objective<sup>35</sup>. Le comportement du contribuable depuis le dépôt de la déclaration de revenus erronée et durant la vérification est pertinent à la détermination de l'existence de fausses déclarations<sup>36</sup>.

[49] Dans l'affaire *Boismenu*<sup>37</sup>, la Cour d'appel s'exprime ainsi sur la notion de « fausse représentation des faits » :

[26] [...] Lorsque l'ensemble de la preuve démontre que l'utilisation par le vérificateur de la méthode alternative de vérification était justifiée, notamment en raison du manque de collaboration du contribuable et de l'inexactitude des données fournies, il est possible que les données ainsi obtenues contredisent les revenus déclarés. Si le contribuable ne parvient pas à expliquer ces différences de façon crédible et satisfaisante, cette preuve – qui ne fait pas intervenir la présomption – peut démontrer l'existence d'une fausse représentation des faits.

[50] Le contre-interrogatoire de Mme Grunfeld a démontré que dans le cadre de la mise en état du dossier elle a répondu par l'affirmative ou la négative aux questions qui lui ont été posées, alors qu'à l'instruction elle ne se souvient de rien et précise qu'elle ne s'occupait pas de la gestion des immeubles.

[51] Ne pouvant plus ignorer au stade de l'instruction, l'importance d'être transparente auprès des autorités fiscales, elle mentionne pour la première fois qu'elle (ou le couple, ça n'est pas clair) détient un compte à la Banque Scotia, compte dont l'existence n'a jamais été dévoilée durant la vérification ni avant l'instruction, et aucun relevé produit pour permettre au Tribunal de savoir ce qui y est déposé... si tant est que ce compte existe. Mme Grunfeld a aussi déclaré qu'elle ne sait pas combien de comptes bancaires le couple détient.

[52] Les demandeurs ont déclaré à l'ARQ déposer les chèques de loyer dans le compte conjoint qu'ils ont à la Banque TD. Ils n'ont toutefois jamais remis les relevés dudit compte à l'Agence qui en déduit que le document ne serait pas à leur avantage<sup>38</sup>.

---

<sup>33</sup> *Demers c. Agence du revenu du Québec*, *id.*

<sup>34</sup> *Tanis c. ARQ*, préc., note 32.

<sup>35</sup> *Giang c. ARQ*, 2025 QCCA 374 ; *Tanis c. ARQ*, *id.*

<sup>36</sup> *Tanis c. ARQ*, *id.*, par. 11.

<sup>37</sup> *Boismenu c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCA 962.

[53] En ne conservant pas les documents qui permettent de vérifier leurs revenus locatifs, les demandeurs ne sont pas en mesure de présenter la situation réelle aux autorités fiscales. Le Tribunal conclut que c'est volontairement ou par incurie qu'ils agissent ainsi. Lorsqu'un contribuable s'adresse à des gens qui, soit manipulent l'information pour qu'ils déclarent le revenu le plus bas possible (ici Jeyhoon Construction), ou adoptent la même approche nonchalante face à leurs obligations fiscales (Gestion Y Fogel inc. dans la présente affaire), ils font également preuve, à tout le moins, de négligence.

[54] Le fait d'avoir recours à une compagnie connue des autorités fiscales pour faire des factures de complaisances est révélateur de l'état d'esprit des demandeurs : les demandeurs fournissent d'abord deux factures qui ne font aucune mention des paiements qu'ils auraient faits en 2010 pour des travaux de rénovation<sup>39</sup>. Plutôt que de fournir les preuves de paiements, les demandeurs fournissent une nouvelle version de facture de Jeyhoon Construction, lesquelles portent la mention de paiement d'acompte et du solde, en argent comptant à chaque fois, dactylographiée dans un caractère différent de celui utilisé à l'origine<sup>40</sup>, soulevant un doute sur la véracité et l'origine de l'information ajoutée sur le document.

[55] Il n'a par ailleurs pas échappé au Tribunal que Jeyhoon Construction a été constituée le 11 août 2010, moins d'un mois avant le « paiement » d'un acompte de 2 000 \$ par les demandeurs le 4 septembre 2010 pour des travaux qui ont été réalisés le 8 décembre (date de la facture et du paiement du solde).

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

[56] L'article 1049 de la LIR prévoit qu'un contribuable qui fait un faux énoncé ou omet de déclarer des revenus dans une déclaration fiscale est passible d'une pénalité si ses déclarations erronées sont faites sciemment ou dans des circonstances qui équivalent à de la négligence flagrante. Le fardeau de prouver les comportements passibles d'une pénalité repose sur le ministre<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> *Stewart c. M.R.N.*, 2000 CanLII 426 (CCI). :

**24.** [...] l'omission d'une partie ou d'un témoin de présenter des éléments de preuve qu'ils étaient en mesure de présenter ou l'omission de fournir des éléments de preuve qui aurait permis d'élucider les faits justifie que la cour infère que ces éléments de preuve auraient été défavorables à la partie qui a omis de les fournir.

<sup>39</sup> Pièce D-1, (dossier 500-80-038127-180), p. 22 et 23.

<sup>40</sup> *Id.*, p. 20 et 21.

<sup>41</sup> Art. 1050 de la LI.

[57] La notion de négligence flagrante requiert un comportement grave, presque volontaire, associé à la notion de faute lourde<sup>42</sup>.

[58] Les critères à considérer pour déterminer si un contribuable a fait preuve de négligence flagrante au sens de l'article 1049 de la LIR sont :

- l'importance des sommes omises, la valeur des justifications fournies et les circonstances dans lesquelles l'omission est survenue ;
- la qualité des registres comptables tenus par le contribuable ;
- l'éducation, les connaissances et l'expérience en affaires du contribuable ;
- le fait que le contribuable a reconnu ou déclaré volontairement les omissions, ou les faussetés, affectant les déclarations litigieuses ;
- la nature des relations antérieures entre le contribuable et le fisc ;
- la crédibilité du contribuable<sup>43</sup>.

[59] Pour les motifs exposés précédemment, le Tribunal répond par l'affirmative à la question.

[60] L'absence totale de documentation de la part des demandeurs pour établir leurs revenus imposables alors qu'ils engagent des « professionnels », gestionnaire et comptable, pour les assister lorsqu'ils se sentent dépassés, mais que ceux-ci ne semblent, au mieux, pas plus compétents qu'eux, voire les aident à déclarer le moins de revenus possible, témoigne d'une intention d'éluder leurs obligations ou d'une négligence flagrante à prendre les mesures nécessaires pour s'en acquitter.

### **Les intérêts**

[61] Dans le cadre de leurs représentations, les demandeurs ont demandé au Tribunal de réduire ou d'annuler les intérêts sur les montants qu'ils pourraient devoir à l'ARQ.

[62] Étant donné le texte de l'article 94.1 de la LAF, le Tribunal n'a toutefois pas compétence pour disposer des intérêts :

---

<sup>42</sup> *St-Martin c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2002 CanLII 4912 (QCCQ), par. 72-75.

<sup>43</sup> *Maruca c. Agence du revenu du Québec*, 2014 QCCA, par. 32 ; *St-Georges*, préc., note 25, par. 19 ; *St-Martin c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, *id.*, par. 76.

**94.1** Le ministre peut renoncer, en tout ou en partie, à un intérêt, une pénalité ou des frais prévus par une loi fiscale.

Il peut également annuler, en tout ou en partie, un intérêt, une pénalité ou des frais exigibles en vertu d'une loi fiscale.

La décision du ministre ne peut faire l'objet d'une opposition, d'une contestation ou d'un appel.

[...]

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[63] **REJETTE** les appels de cotisation des demandeurs dans les dossiers 500-80-038126-182 et 500-80-038127-180 ;

[64] **LE TOUT** avec les frais de justice.

---

**MAGALI LEWIS, jcq**

Me Philipp Smoke  
PHILIPP SMOKE AVOCAT-ATTORNEY  
Avocat des demandeurs

Me Mark Kmec  
REVENU QUÉBEC  
Avocats de la demanderesse

Dates d'audience : 27 et 28 mars 2025