

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

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

N° : 505-32-038700-226

DATE : 28 juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

9310-1731 QUÉBEC INC.

Partie demanderesse

c.

L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] L'Agence du revenu du Québec (ARQ) présente une demande préliminaire pour que l'appel de la décision sur l'opposition aux avis de cotisation émis pour les années 2016, 2017 et 2018 suive le même sort que celui formé devant la Cour canadienne de l'impôt (CCI).

[2] En effet, l'appel de la demanderesse 9310-1731 Québec inc. (« 9310 ») à la CCI a été entendu le 23 juillet 2023 et a fait l'objet d'un jugement le 23 octobre 2023 établissant la juste valeur marchande (JVM) de chacun des deux immeubles transigés à 90 000 \$.

[3] Monsieur Daniel Abandonato, représentant de la demanderesse, conteste cette demande puisqu'il souhaite pouvoir présenter trois témoins qui n'ont pas témoigné

devant la CCI afin de démontrer que la juste valeur marchande n'est pas celle établie par la décision de la CCI.

QUESTION EN LITIGE

1. Le Tribunal doit-il appliquer le principe de la courtoisie judiciaire afin de donner suite à la demande de l'ARQ?

[4] Le Tribunal répond affirmativement. Voici pourquoi.

ANALYSE

[5] L'ARQ est d'avis que la question en litige que soulève le présent dossier a déjà été tranchée par la Cour canadienne de l'impôt aux termes de sa décision du 23 octobre 2023 et que les dispositions législatives applicables au présent dossier sont au même effet que celles considérées dans cette décision de la CCI.

[6] Elle invoque ainsi le principe de la courtoisie judiciaire.

[7] 9310 entend faire valoir devant la Cour du Québec de nouveaux éléments de preuve qu'elle n'a pas fait valoir devant la CCI et qu'en conséquence le principe de la courtoisie judiciaire ne saurait s'appliquer.

[8] Certes, il peut y avoir des cas qui constituent des exceptions à ce principe, notamment lorsqu'il y a de nouveaux éléments de preuve qui n'ont pu être présentés auparavant et qui jettent un doute sur le résultat obtenu devant la CCI¹.

[9] Est-ce le cas en l'espèce ?

[10] Monsieur Abandonato souhaite faire entendre trois nouveaux témoins lors de l'audience sur le fond dans le présent dossier. Examinons chacun d'eux.

[11] D'abord, il souhaite que le notaire ayant instrumenté la transaction des deux immeubles dont la juste valeur marchande est contestée soit entendu.

[12] Il admet d'entrée de jeu qu'il n'avait pas cru nécessaire de le faire entendre devant la CCI.

[13] La décision de la CCI indique que Monsieur Abandonato a affirmé que le coût des infrastructures n'était pas prévu dans le prix, nonobstant ce qui apparaît à cet effet aux actes de vente et qu'il s'agit d'une erreur cléricale du notaire. La décision fait de plus état du dépôt d'une lettre du notaire concernant un des deux immeubles qui affirme que malgré la *Clause d'inclusion des coûts*, le coût des infrastructures des immeubles

¹ *Toronto (Ville)*. c. *S.C.P.F.* [2003] 3 RCS 77, par. 52.

n'était pas inclus dans le prix de la transaction. et qu'un acte sous seing privé, est également intervenu à ce sujet.

[14] Comme second témoin, il souhaite faire entendre l'évaluateur pour établir la JVM des immeubles. Sur cet aspect, Monsieur Abandonato a déposé le rapport d'évaluation en preuve devant la CCI, établissant la valeur des immeubles, infrastructures incluses. La CCI a considéré cette évaluation dans sa décision.

[15] Enfin, il souhaite faire témoigner l'ingénieur de la Ville de Longueuil pour établir le coût des infrastructures et travaux sur une longue période.

[16] Dans ce contexte, les témoignages du notaire, de l'évaluateur et de l'ingénieur de la Ville de Longueuil que Monsieur Abandonato entend faire sont-ils de nouveaux éléments de preuve permettant d'écarter l'application du principe de la courtoisie judiciaire ?

[17] Le Tribunal ne le croit pas.

[18] Tous ces témoins étaient connus dès la formation des appels à la CCI et en la présente instance. Monsieur Abandonato a cependant, en toute connaissance de cause, choisi de ne pas faire entendre de témoins lors de l'instruction de l'affaire devant la CCI le 23 juillet 2023.

[19] Aussi, il explique que sa position quant à ces témoins qu'il veut désormais faire entendre résulte de sa compréhension de la décision de la CCI : il en comprend qu'il aurait fallu que le notaire témoigne. Or, ce n'est pas ce que le juge Bédard de la CCI écrit. Le juge écrit qu'il est devant deux actes notariés ainsi qu'un acte sous seing privé qui modifie l'un d'eux et auquel il attribue une valeur probante plutôt faible.

[20] Des témoignages présentés uniquement en guise de réponse ou de réplique aux commentaires du juge Bédard ne sauraient constituer de nouveaux éléments de preuve au sens entendu par la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Toronto (Ville) c. S.C.F.P.* précité car il ne s'agit pas là de nouveaux éléments de preuve qui n'ont pu être présentés auparavant².

[21] Monsieur Abandonato n'a pas présenté devant la CCI la preuve qu'il dit aujourd'hui nécessaire pour avoir gain de cause. Tout comme dans l'affaire *Dundurn*³, la preuve ne permet pas de croire que c'est par hasard ou par erreur qu'il ne l'a alors pas fait, pas plus qu'il y a une preuve d'une tentative de se réserver des droits éventuels.

². précité, note 1 et *Construction S.Y.L. Tremblay inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2016 QCCQ 15583, par. 40 et ss.

³ *Dundurn Street Loffts Inc. et al c. Canada.*, 2011 CAF 288 (CanLII).

[22] Enfin, les circonstances de la présente affaire ne justifient pas la remise en cause des questions déjà tranchées aux termes de la Décision de la CCI.

[23] Permettre de refaire le débat de la juste valeur marchande des immeubles risque de porter atteinte aux principes de cohérence, d'économie, de caractère définitif des instances et d'intégrité de l'administration de la justice⁴.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[24] **ACCUEILLE** la demande préliminaire en irrecevabilité de la défenderesse;

[25] **ACCUEILLE** en partie la contestation de la demanderesse selon les conclusions de la Décision de la Cour Canadienne de l'impôt dans le dossier 2022-1916(GST)I, en faisant les adaptations nécessaires:

« L'appel de la nouvelle cotisation établie le 14 mai 2021 conformément à la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* à l'égard des périodes de déclaration de l'appelante du 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016, 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018 et 1^{er} octobre 2018 au 31 décembre 2018 est accueilli, et l'affaire est déferée à la ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation, compte tenu du fait que :

- a. aux fins de l'application, à l'encontre de l'appelante, des dispositions de la Loi sur la taxe d'accise, incluant l'article 173 de la Loi sur la taxe d'accise, la juste valeur marchande de chacun des lots 5 524 048 et 5 524 049 disposés en faveur d'Isabelle Charbonneau-Abandonato et de Michael Charbonneau-Abandonato, respectivement, est de 90 000 \$;
- b. aucun autre changement à la nouvelle cotisation n'est consenti par la Cour. »

[26] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais.

HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 15 juillet 2025

⁴ précité, note 1, par. 37