

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

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

N° : 550-80-005562-224

DATE : 10 novembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STÉPHANE D. TREMBLAY J.C.Q.

JEAN-BENOÎT CHAURET
Demandeur

c.

L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC
Défenderesse

JUGEMENT

1. L'APERÇU

1.1 Le litige

[1] En mai 2014, l'Agence du revenu du Québec (« **Agence** ») obtient certaines informations qui laissent suspecter que les revenus déclarés par Jean-Benoit Chauret (« **M. Chauret** ») sont insuffisants eu égard aux immeubles qu'il possède.

[2] À l'issue d'une vérification s'échelonnant sur près de huit ans¹, l'Agence conclut que M. Chauret a omis de déclarer une partie de ses revenus et qu'un gain en capital doit être requalifié en revenu d'entreprise. À la suite du processus de vérification et

¹ En incluant l'étape de l'opposition qui s'est conclue le 31 mai 2022 (pièce P-4).

d'opposition, le ministre du Revenu (« **Ministre** ») émet de nouveaux avis de cotisation pour les années d'imposition 2011, 2012 et 2013. Les principales modifications se résument ainsi:

	2011 ²	2012 ³	2013 ⁴
Revenus nets de location (Revenu déclaré)	20 277,38 \$ (0 \$)	8 553,23 \$ (0 \$)	-
Autres revenus (Revenu déclaré)	351 \$ (0 \$)	-	13 109,94 \$ (0 \$)
Revenus d'entreprise (Revenu déclaré)	26 586,35 \$ (0 \$)	96 259,80 \$ (0 \$)	
Gains en capital imposables (Revenu déclaré)	-	0 \$ (15 000 \$)	-
Impôts additionnels à payer	12 291,82 \$	24 282,04 \$	2 637,90 \$
Sommes totales réclamées⁵	21 278 60 \$	41 731,74 \$	3 550,40 \$

[3] En plus de cotiser les revenus considérés non déclarés, le Ministre a imposé une pénalité pour négligence flagrante⁶.

[4] M. Charet conteste ces nouvelles cotisations. Il soutient que le Ministre a commis les erreurs suivantes, soit :

- 4.1. d'avoir qualifié les produits de la vente d'immeubles de revenus d'entreprise plutôt que de revenus provenant de la disposition de biens en immobilisation (désignés par les parties comme « **gain en capital** »);
- 4.2. d'avoir majoré les revenus déclarés en y ajoutant des revenus de location et de travailleur autonome;
- 4.3. d'avoir refusé de reconnaître certaines dépenses déductibles;
- 4.4. d'avoir émis de nouveaux avis de cotisation au-delà du délai normal de trois ans, et;
- 4.5. d'avoir appliqué une pénalité pour négligence flagrante.

² Avis de cotisation QV072392C01, (pièce P-1, p.1).

³ Avis de cotisation QV707807C01, (pièce P-1, p.5).

⁴ Avis de cotisation QV568059C01, (pièce P-1, p.10).

⁵ La somme réclamée correspond à l'impôt additionnel à payer, les intérêts et les pénalités, déduction faite des paiements effectués.

⁶ Art. 1049, *Loi sur les impôts*, RLRQ c I-3 (« **L.I.** »).

1.2 Le fardeau de preuve en matière fiscale

[5] L'article 1014 de la *Loi sur les impôts*⁷ (« *L.I.* ») crée une présomption de validité en faveur des cotisations fiscales. Il incombe donc au contribuable de présenter une preuve *prima facie* démontrant que les prémisses factuelles retenues par l'Agence sont erronées. Une telle preuve doit comporter un degré de précision et de vraisemblance pour justifier un renversement de la présomption⁸.

[6] Pour repousser la présomption de validité de la cotisation, le contribuable a pour seul fardeau de prouver que les hypothèses factuelles alléguées par l'Agence sont erronées. Son fardeau ne va pas jusqu'à établir le montant exact de son revenu imposable⁹.

[7] Toutefois, la simple affirmation ou négation du contribuable ne suffit généralement pas à repousser la présomption d'exactitude. Le contribuable aura donc tout intérêt à appuyer son témoignage avec une preuve documentaire ou circonstancielle. La jurisprudence reconnaît néanmoins qu'un témoignage clair, non ébranlé en contre-interrogatoire et offert par un témoin crédible sans qu'une preuve contraire ne soit présentée par l'Agence, peut constituer une preuve suffisante pour renverser la présomption¹⁰.

[8] Si le contribuable réussit à établir une telle preuve *prima facie*, il revient alors à l'Agence de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, le bien-fondé des cotisations contestées¹¹.

1.3 Les questions en litige

[9] L'enjeu principal consiste à déterminer si le gain tiré de la vente de certains immeubles doit être requalifié de revenu d'entreprise ou de revenu résultant d'un gain

⁷ RLRQ c I-3.

⁸ 2844-9676 *Québec inc. c. Agence du Revenu du Québec*, 2021 QCCA, paragr. 4; 479027-5967 *Québec inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2007 QCCA 47, paragr. 14, cité dans *Gervais Auto inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 459, paragr. 26; *Alertpay Incorporated c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 46, paragr. 25 à 28.

⁹ *Shaar (Estate of Halwachs) c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCA 540, paragr. 28; 3096-4035 *Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 1039, paragr. 31. Voir également : LAROCHELLE, Benoît, « Fardeau de la preuve en matière fiscale: preuve *prima facie* et prépondérance des probabilités », (2019), vol. 38, no 4, *Revue de planification fiscale et financière*, section 3.2.

¹⁰ Voir notamment *Delorme c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 1295, paragr. 27-28.

¹¹ Par exemple voir : *Motter c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 72, paragr. 24 à 27; *Gervais Auto inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 459, paragr. 9 et 10 et 18 à 20; 2844-9676 *Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, *supra*, note 8, paragr. 4; *Alertpay Incorporated c. Agence du revenu du Québec*, *supra*, note 8, paragr. 27; 9027-5967 *Québec inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2007 QCCA 47, paragr. 13; *Durand c. Québec (sous-ministre du Revenu)*, 2004 CanLII 1373 (QC CA), paragr. 13 et 14.

en capital. La majeure partie des gains ajoutés aux revenus de M. Chauret découle de cette requalification.

[10] L'Agence soutient également que M. Chauret n'a pas déclaré l'ensemble de ses revenus de location ni certains revenus d'emploi ou de travailleur autonome.

[11] Compte tenu des positions respectives des parties et du cadre juridique applicable, les questions à résoudre peuvent être formulées ainsi :

- 11.1. M. Chauret a-t-il repoussé la présomption de validité des nouvelles cotisations selon laquelle le gain tiré de la vente de certains immeubles constitue un revenu d'entreprise?
- 11.2. M. Chauret a-t-il repoussé la présomption de validité des nouvelles cotisations selon laquelle des revenus de locations n'auraient pas été déclarés?
- 11.3. M. Chauret a-t-il repoussé la présomption de validité des nouvelles cotisations selon laquelle des revenus de travailleur autonome n'auraient pas été déclarés?
- 11.4. Le Ministre pouvait-il émettre de nouveaux avis de cotisation au-delà de la période normale de cotisation ?¹²
- 11.5. Les pénalités imposées par l'Agence sont-elles justifiées?

1.4 La décision

[12] Les gains réalisés lors de la disposition des immeubles doivent être considérés comme des gains en capital plutôt que comme des revenus d'entreprise. M. Chauret a réussi à repousser la présomption de validité des cotisations à cet égard. En revanche, il n'est pas parvenu à écarter la présomption de validité concernant les revenus de location et certains revenus de travail autonome.

[13] L'Agence était fondée à cotiser au-delà du délai normal de trois ans, les déclarations de revenus des années 2012 et 2013 comportant des inexactitudes attribuables à l'incurie de M. Chauret et de son comptable. Toutefois, les pénalités pour négligence flagrante ne sont pas justifiées, la preuve ne démontrant ni faute lourde ni intention frauduleuse.

[14] Les nouvelles cotisations sont donc déferées au Ministre afin d'être ajustées conformément aux conclusions du présent jugement, et les pénalités sont annulées.

¹² Bien que la prescription puisse sembler devoir être examinée en premier, elle peut tout aussi bien l'être ensuite, pourvu que les principes soient correctement appliqués. Voir à ce sujet : *Boismenu c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCA 962, paragr. 24-25.

[15] Les raisons qui motivent ces décisions sont plus amplement exposées ci-dessous.

2. L'ANALYSE

2.1 *M. Charet a-t-il repoussé la présomption de validité des nouvelles cotisations selon laquelle le gain tiré de la vente de certains immeubles constitue un revenu d'entreprise?*

2.1.1 Le droit applicable

[16] En principe, la disposition d'un bien en immobilisation génère un gain en capital dont seulement une partie est imposable tandis que la disposition d'un bien en inventaire produit un revenu d'entreprise qui doit être inclus dans le revenu du contribuable¹³. Il n'est toutefois pas facile de tracer une ligne de démarcation nette pour distinguer un revenu d'entreprise d'un gain en capital¹⁴. Le critère central demeure l'intention du contribuable au moment de l'acquisition du bien¹⁵. Si son intention vise la réalisation d'un bénéfice tiré de l'exploitation du bien en immobilisation, le gain à la disposition sera généralement de nature capital.

[17] L'intention du contribuable étant difficile à saisir, il est raisonnable de penser qu'un contribuable aura tout intérêt à témoigner d'une intention qui correspond à ses intérêts économiques du moment. C'est pourquoi le témoignage du contribuable concernant son intention ne peut suffire en lui-même. Il doit être apprécié à la lumière de l'ensemble des circonstances et corroboré par des éléments objectifs¹⁶.

[18] Dans l'arrêt *Latulippe c. Agence du revenu du Québec*¹⁷, la Cour d'appel effectue une revue de jurisprudence afin de préciser le cadre juridique applicable à la distinction entre le gain en capital et le revenu d'entreprise découlant de la disposition de biens. La Cour rappelle que ni la *Loi sur les impôts*¹⁸ ni la *Loi de l'impôt sur le revenu*¹⁹ ne définissent de manière exhaustive les critères permettant de départager ces deux notions, et qu'il revient aux tribunaux de développer une analyse factuelle fondée sur un faisceau d'indices.

[19] Il se dégage de cet arrêt les principes suivants :

¹³ *Leduc c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCQ 5285, paragr. 221, (la requête en rejet d'appel; accueillie *Leduc c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCA 1621); *Chevalier c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCQ 2220, paragr. 41.

¹⁴ *Canada Safeway Limited c. Canada*, 2008 CAF 24, paragr. 61.

¹⁵ *Id.*, paragr. 43, voir également *Lamothe c. Agence du revenu du Québec*, 2022 QCCQ 1527, paragr. 30.

¹⁶ *Id.*, paragr. 61.

¹⁷ *Latulippe c. Agence du revenu du Québec*, 2019 QCCA 2177, paragr. 20 et s.

¹⁸ RLRQ c I-3.

¹⁹ LRC, c1, (5e Suppl.).

- a) Aucun critère unique ne permet de trancher; chaque affaire doit être examinée selon son contexte particulier;
- b) La notion d'entreprise englobe les projets comportant un risque ou une affaire à caractère commercial, ce qui peut inclure des transactions isolées;
- c) L'intention initiale du contribuable au moment de l'acquisition est centrale et elle doit être appréciée selon le contexte et corroborée par des éléments objectifs;
- d) Le contribuable peut également avoir eu l'intention secondaire d'une revente à profit, ce qui pourrait se qualifier de projet commercial, dans la mesure où cette perspective a été un motif déterminant lors de l'acquisition;
- e) La rapidité de la revente n'est pas concluante en soi, mais peut appuyer une intention commerciale en l'absence d'explication crédible;
- f) Les tribunaux tiennent compte de plusieurs facteurs jurisprudentiels comme:
 - i) La nature du bien;
 - ii) La durée de détention et la fréquence des transactions similaires;
 - iii) Les efforts de mise en marché ou d'amélioration du bien;
 - iv) Les circonstances ayant mené à la vente;
 - v) Les modalités de financement, notamment l'emprunt;
 - vi) Les activités et l'expérience professionnelle du contribuable.
- g) Les bulletins d'interprétation émis par les autorités fiscales reflètent ces principes et fournissent des lignes directrices utiles, notamment pour les transactions immobilières²⁰;
- h) L'ensemble de la conduite du contribuable pendant toute la période de détention du bien est examiné afin de déterminer la nature du gain.

[20] La jurisprudence a aussi développé la notion d'intention secondaire, c'est-à-dire l'intention de revendre le bien à profit si une opportunité se présente, et ce, même si l'intention première était de le conserver à long terme. Toutefois, la simple possibilité ou le fait d'envisager de revendre le bien ne suffit pas en soi pour conclure à une intention commerciale. La perspective de revente doit avoir joué un rôle important dans la décision d'acquérir le bien.

²⁰ Depuis l'arrêt *Friesen c. Canada*, 1995 CanLII 62 (CSC), de la Cour suprême du Canada, il est maintenant bien établi que, dans le cadre de leur analyse, les tribunaux peuvent recourir aux bulletins d'interprétation publiés par les autorités fiscales, que ce soit au niveau fédéral ou provincial. Pour une application en jurisprudence québécoise : voir aussi: *Hardy c. Agence du revenu du Québec*, 2015 QCCA 564 paragr. 7.

[21] En somme, la qualification du revenu commande une appréciation globale de la situation du contribuable. Les éléments objectifs doivent tendent à établir que le bien a été acquis dans le but de générer des revenus d'exploitation sans que la perspective de revente avec profit n'ait constitué un motif déterminant de l'acquisition.

2.1.2 Principaux éléments de contexte

[22] L'Agence qualifie les gains sur disposition des trois immeubles suivants comme étant des revenus d'entreprise non déclarés²¹.

Les propriétés visées	Année d'imposition 2011	Année d'imposition 2012
19 - 25 rue Principale, Ripon	20 722,37 \$	
10, rue Hector-Viau, Gatineau		49 737,73 \$
157, rue Albert, Gatineau		37 673,07 \$
TOTAL	20 722,37 \$	87 410,80 \$

[23] L'Agence justifie cette requalification en se basant sur une analyse qui suggère l'existence d'une intention commerciale dans les transactions d'acquisitions et de vente des immeubles détenus par M. Chauret²².

[24] Bien que les années en litige concernent les années d'imposition 2011, 2012 et 2013, il est utile de présenter la chronologie des principaux éléments qui ont jalonné le parcours de M. Chauret. Cette chronologie fait partie du contexte au regard duquel les facteurs d'analyse dégagés par la jurisprudence doivent être analysés.

[25] Afin de faciliter la compréhension, il est utile de reproduire le tableau condensé qui fait état des acquisitions et des ventes d'immeubles réalisées par M. Chauret²³.

	Adresse	Acquisition	Vente ou disposition présumée

²¹ Pièce D-5, p.12.

²² Cette reclassification a eu pour conséquence l'annulation du gain en capital imposable de 15 000 \$ déclaré par M. Chauret pour l'année d'imposition 2012.

²³ Ce tableau condensé est très largement inspiré de celui préparé par M^e Donaldson produit comme pièce P-27.

1	88, rue Galipeau, Thurso 88A, rue Galipeau, Thurso <i>(Résidence principale du 7 mars 2005 au 31 décembre 2006)</i>	7 mars 2005 46 000 \$ 20 octobre 2009 35 000 \$	8 juillet 2010 118 900 \$ <i>*Incluant le 88A Galipeau</i>
2	319-321, rue Papineau, Papineauville (<i>duplex</i>) Immeuble à revenus	28 décembre 2005 65 000 \$	20 décembre 2006 74 000 \$
3	184-186, rue Roméo-Laurin, Gatineau (<i>duplex</i>) Immeuble à revenus	31 mars 2006 120 000 \$	29 juillet 2009 167 000 \$
4	157, rue Albert, Gatineau (<i>duplex</i>), Immeuble à revenus <i>Résidence principale du 18 août 2009 au 16 avril 2012)</i>	18 août 2009 135 000 \$	16 avril 2012 185 000 \$
5	88A, rue Galipeau, Thurso	20 octobre 2009 35 000 \$	8 juillet 2010 118 900 \$ <i>*Incluant le 88 Galipeau</i>
6	10, rue Hector-Viau, Gatineau Immeuble à revenus <i>Résidence principale du 16 avril 2012 à septembre/octobre 2017</i>	19 novembre 2010 70 000 \$	30 octobre 2017 134 900 \$ ²⁴

²⁴ Cet immeuble, une maison unifamiliale, a fait l'objet d'une disposition présumée en avril 2012. Le contribuable avait effectué des rénovations après l'acquisition, l'avait mis en location, puis l'immeuble n'a plus servi à des fins de location à partir d'avril 2012, le contribuable y résidant lui-même (pièce D-5A, p.40).

7	19 à 25 rue, Principale, Ripon Immeuble à revenus (4 logis)	18 mars 2011 75 000 \$	7 novembre 2011 104 000 \$
8	773, Montée du Gore, St- Sixte Immeuble à revenus (2 logis)	1 ^{er} février 2011 59 900 \$	21 juillet 2022 62 000 \$
9	103, rue Thomson, Thurso Immeuble à revenus	4 mars 2011 70 000 \$	
10	7621, Chemin River, L'Ange-Gardien (<i>Chalet</i>)	19 septembre 2012 45 000\$	
11	169, Chemin Daoust, L'Ange-Gardien, <i>Résidence principale depuis septembre / octobre 2017</i>	29 septembre 2017 137 000 \$	

2.1.2.1 Acquisition du 88, rue Galipeau, Thurso

[26] M. Charet abandonne l'école en quatrième secondaire pour intégrer le marché du travail, tout en terminant ses études le soir. Il entreprend un cours de garde forestier, mais ne le termine pas pour des raisons financières. Il commence sa carrière dans le domaine de la construction en travaillant dans l'isolation.

[27] À 19 ans, il emménage en appartement avec sa copine Jennifer, qui rapidement tombe enceinte et donne naissance à leur fille. La grossesse de sa conjointe le pousse à chercher une première maison pour y loger sa famille. En mars 2005, il achète la propriété du 88, rue Galipeau. Il s'agit d'une maison modeste, doublement enclavée²⁵, mais qui répond à son désir d'offrir une résidence à sa famille.

2.1.2.2 Acquisition du 319-321, rue Papineau, Papineauville

[28] En décembre 2005, motivé par son désir de posséder des immeubles à revenus, il achète un duplex à Papineauville pour un montant de 65 000 \$. Comme on peut s'y

²⁵ Pièce P-28.

attendre avec un tel prix pour un immeuble de deux logis, la propriété nécessite d'importants travaux d'entretien. M. Chauret effectue donc des travaux d'entretien, notamment en plomberie. Son intention est de l'offrir en location afin d'en tirer des revenus.

[29] Le 28 février 2006, un événement tragique survient, son frère alors policier décède dans un accident de la route. Environ un an plus tard, ses parents reçoivent le produit de l'assurance-vie et lui remettent une somme de 25 000 \$.

2.1.2.3 Acquisition du 184-186, rue Roméo-Laurin, Gatineau

[30] En février 2007, il utilise une partie de l'argent hérité à la suite du décès de son frère pour acheter le duplex de la rue Roméo-Laurin situé à Gatineau toujours à des fins locatives.

2.1.2.4 Séjour en Alberta

[31] En 2006-2007, M. Chauret a connu un hiver où il a manqué de travail. Cette période d'inactivité l'a mis dans une situation financière précaire. Pour survivre durant cet hiver sans emploi, il a dû utiliser l'autre partie de l'héritage de son frère pour subvenir aux besoins de sa famille.

[32] À cette époque, un de ses amis se trouvait dans l'Ouest canadien où le marché du travail était plus favorable qu'au Québec, particulièrement dans le domaine de la construction. M. Chauret décide alors de partir en Alberta.

[33] Selon ce qu'on lui rapporte, il sera plus facile de décrocher des contrats comme travailleur autonome par l'entremise d'une compagnie. Ainsi, avant son départ, il fait incorporer la société J. Ben Flooring inc. Ayant peu de connaissances en comptabilité ou en affaires, il mandate son comptable, M. Gérard Chénier, pour constituer sa compagnie.

[34] En prévision de son départ pur l'Alberta, il se départit de sa propriété située à Papineauville. Il explique qu'il l'a vendue pour ne pas imposer à son père le fardeau de s'en occuper puisque ce dernier demeure à Gatineau. Il conserve toutefois ses deux autres propriétés situées à Gatineau²⁶ qu'il met en location. Il en confie la gestion à son père. La gestion est plus simple puisque ces deux propriétés sont à proximité de la résidence de ses parents²⁷.

[35] M. Chauret quitte le Québec et s'installe en Alberta avec sa fille et sa conjointe. Or, cette dernière peine à s'adapter à son nouvel environnement tant et si bien qu'elle revient au Québec trois mois plus tard, laissant M. Chauret seul avec sa fille.

²⁶ Propriétés situées sur les rues Galipeau et Roméo-Laurin.

²⁷ Les parties ont convenu que si le père de M. Chauret (Benoît Chauret) venait témoigner, il confirmerait avoir entretenu les immeubles de son fils lors de son séjour en Alberta (pièce P-29).

[36] Lors de son séjour en Alberta, il apprend le métier d'installateur de pierres et il travaille dans ce domaine tout au long de son séjour en Alberta²⁸.

[37] Après avoir travaillé un an et demi en Alberta, M. Chauret revient au Québec en décembre 2008. Il reprend alors possession de sa maison située au 88 rue Galipeau.

[38] Malheureusement, le 31 décembre 2008, un incendie détruit complètement sa résidence.

[39] Il reçoit un produit d'assurance de 54 000 \$²⁹. M. Chauret décide de ne pas reconstruire puisque le terrain étant doublement enclavé, tout nouveau bâtiment aurait été substantiellement déprécié. Dans ce contexte, il valait mieux utiliser l'indemnité d'assurance pour acquérir une autre propriété.

2.1.2.5 Acquisition du 88A Galipeau et vente des deux propriétés

[40] En 2009, il apprend que la propriété voisine du 88A Galipeau est mise en vente. Il décrit la maison sise sur ce lot comme un véritable taudis, dans un état de délabrement tel qu'il était irréaliste d'envisager de l'habiter³⁰. M. Chauret décide néanmoins d'acquérir cette propriété, principalement afin de l'assembler avec son terrain demeuré vacant à la suite de l'incendie du 88 Galipeau.

[41] Cette acquisition lui permet de mettre fin à la situation d'enclave et d'accroître ainsi la valeur de l'ensemble. Son objectif était de créer un seul grand terrain doté d'un meilleur accès, pour ensuite vendre les deux lots regroupés, ce qu'il a effectivement réalisé³¹.

[42] À la suite de l'incendie, M. Chauret est contraint de retourner vivre chez ses parents pendant sept mois, le temps d'acheter une nouvelle propriété.

2.1.2.6 Acquisition du 157, rue Albert, Gatineau

[43] Au mois d'août 2009, il acquiert la propriété du 157, rue Albert de son parrain et de sa marraine. Il s'agit d'un duplex qui nécessitait d'importants travaux de rénovation. Le prix était convenable pour sa situation financière à l'époque. C'est ainsi que cette propriété est devenue sa nouvelle résidence principale. Sa fille confirme y avoir habité et avoir fréquenté l'école du quartier. Ils y ont habité pendant environ trois ans.

²⁸ Comme l'indique le nom de sa compagnie, M. Chauret avait l'intention d'installer du couvre-plancher lors de son séjour en Alberta. Les opportunités se sont plutôt présentées dans le domaine de la maçonnerie.

²⁹ Après démolition et remboursement de l'hypothèque.

³⁰ Le prix d'acquisition, de 35 000 \$, concorde avec la description qu'il en a donnée.

³¹ Vente des deux lots le 8 juillet 2010 pour un montant de 118 900 \$.

2.1.2.7 Acquisition et vente du 10, rue Hector-Viau, Gatineau

[44] En novembre 2010, après avoir vendu les terrains situés sur la rue Galipeau, M. Chauret acquiert d'une succession³² la propriété située sur la rue Hector-Viau. Il s'agit d'une petite maison unifamiliale de 8 pièces, possiblement centenaire³³ qu'il paie 70 000 \$.

[45] Au début de l'année 2011, après avoir effectué d'importants travaux de rénovation, M. Chauret loue la maison à un jeune couple. Il reçoit une série de 12 chèques postdatés, mais ceux-ci n'ont jamais pu être encaissés. M. Chauret a pu les *convaincre* de résilier leur bail sans l'intervention de la Régie du logement³⁴. Les locataires ont néanmoins occupé la résidence sans jamais payer de loyer, non sans avoir endommagé la propriété.

[46] Par la suite, il a loué à la sœur de sa copine de l'époque et son conjoint. Cependant, leur relation n'a pas duré et ils se sont séparés peu de temps après, ce qui a mené au non-paiement du loyer.

[47] À la suite de ces deux expériences négatives consécutives avec des locataires, M. Chauret a décidé de cesser de louer la propriété et d'y emménager avec sa fille en avril 2012. Dès son emménagement, il a obtenu un permis de construction pour bâtir un garage et clôturer sa cour. Il a construit un vide sanitaire en béton, refait la toiture, la galerie avant, redressé les planchers et rénové l'intérieur (escalier en bois massif, mur de pierre, etc.).

[48] Ce changement d'usage a déclenché le mécanisme de *disposition présumée*. Par conséquent, l'agence a établi que M. Chauret aurait dû s'imposer en 2012 sur un revenu d'entreprise de 49 737 \$, et ce, même si cette propriété lui a servi de résidence principale d'avril 2012 jusqu'à sa vente en octobre 2017³⁵.

2.1.2.8 Acquisition du 169, Chemin Daoust, L'Ange-Gardien

[49] M. Chauret a vendu la propriété le 30 octobre 2017 afin d'acheter sa résidence actuelle sur le Chemin d'Aoust, L'Ange-Gardien avec sa conjointe de l'époque. Propriété qu'il détient toujours en date de l'audience.

³² La maison appartenait à une dame décédée et M. Chauret l'a achetée de l'héritier (le fils de la dame).

³³ Des journaux datant de 1827 utilisés comme isolant ont été trouvés dans les murs.

³⁴ Désormais le Tribunal administratif du logement.

³⁵ Ce qui est confirmé par le témoignage de sa fille.

2.1.2.9 Acquisition et vente du 773, Montée du Gore, Saint-Sixte

[50] Il s'agit d'une propriété comprenant deux logis, acquise en février 2011 au prix de 59 900 \$ dans le cadre d'une reprise de finance. La propriété nécessitait beaucoup de travaux avant de pouvoir être mise en location.

[51] Après l'avoir rénovée, il la loue à une dame, une certaine Léanne Hamel. Peu de temps après son arrivée, la situation a dégénéré. M^{me} Hamel avait accumulé 25 chiens et des chiots, ce qui a sévèrement endommagé la propriété³⁶.

[52] M. Chauret a entrepris des démarches auprès de la Régie du logement en vue d'expulser la locataire³⁷. Comme le délai d'audience était d'un an, M. Chauret a, pour utiliser un euphémisme, *pris les choses en main*. La situation a pris fin après une intervention policière où l'on enjoint à M. Chauret de quitter les lieux pour éviter une escalade. La locataire est partie le mois suivant.

[53] M. Chauret fut alors contraint d'entreprendre des rénovations majeures, allant jusqu'à démonter l'intérieur jusqu'aux montants de la structure³⁸ pour traiter les surfaces contre l'ammoniaque et tout refaire.

[54] Après avoir finalisé les travaux, il accepte de louer la propriété à des locataires qui souhaitaient éventuellement l'acheter. Un contrat notarié a été signé pour une location avec option d'achat, ce qui a permis à M. Chauret de ne plus avoir à gérer activement cet immeuble. Ce n'est qu'en juillet 2022 que les locataires ont exercé leur option d'achat pour le prix convenu de 62 000 \$.

2.1.2.10 Acquisition du 103 rue Thomson, Thurso

[55] En mars 2011, M. Chauret achète la résidence des parents d'un ami. Conforme à sa pratique usuelle, après des rénovations, il la loue. À la date de l'audience, il en était toujours propriétaire.

2.1.2.11 Acquisition et vente du 19-25 rue Principale, Ripon

[56] L'achat de cet immeuble n'était pas initialement prévu par M. Chauret. C'est son cousin, un courtier immobilier, qui l'a contacté pour lui proposer cette opportunité, un 4 logis pour 75 000 \$. Il s'agissait d'une excellente affaire puisque l'immeuble était en bon état. M. Chauret y a effectué quelques travaux d'entretien mineurs comme refaire des planchers flottants, changer des moulures et des poignées, et peindre pour rafraîchir les appartements avant de les louer.

³⁶ Murs, planchers souillés par l'urine au point où l'on pouvait passer son bras du salon vers l'extérieur.

³⁷ Pièce P-25.

³⁸ M. Chauret utilise l'expression : « *strippé jusqu'aux studs* ».

[57] M. Chauret l'a acheté dans le but d'augmenter son parc immobilier locatif.

[58] Tout comme la décision d'acheter, la décision de vendre n'est pas venue de M. Chauret. Il n'avait pas mis l'immeuble sur le marché et n'avait aucune intention de le vendre, car il considérait l'investissement rentable même avec seulement deux appartements loués sur quatre. C'est le même cousin, courtier immobilier, qui l'a rappelé pour l'informer qu'il avait un client intéressé à acheter le 4 logis à un prix substantiellement supérieur à celui payé. En novembre 2011, M. Chauret a accepté de vendre à un prix de 104 000\$ la propriété acquise pour 75 000\$ en mars 2011.

2.1.2.12 Acquisition du 7621, chemin River, l'Ange-Gardien:

[59] En septembre 2012, M. Chauret acquiert un chalet sur un terrain de 26 acres utilisé pour ses loisirs personnels, comme la chasse. Cette propriété n'a jamais été louée et à la date de l'audience, il en était toujours propriétaire.

2.1.2.13 Création de l'entreprise Léveillé Chauret inc.

[60] En 2013, M. Chauret s'associe avec M. Léveillé pour créer Les Entreprises Léveillé Chauret inc., une nouvelle entreprise spécialisée en maçonnerie, qui débute ses opérations en juillet 2013. J. Ben Flooring inc. cesse officiellement ses activités à cette période.

2.1.3 Discussion

2.1.3.1 La qualification des gains tirés de la disposition des immeubles

[61] Avec égard, la requalification des gains tirés de la disposition des immeubles en revenus d'entreprise est contestable à plusieurs égards. Il aurait été certainement utile que M. Chauret et son comptable soient clairement informés du changement d'orientation de la vérification afin d'être en mesure de fournir les explications et les nuances appropriées. Ces nuances ont pu cependant être apportées lors du procès.

[62] En ce qui concerne M. Chénier, le Tribunal y décèle une certaine nonchalance dans la façon dont il a traité les affaires de M. Chauret, notamment dans ses communications avec la vérificatrice. Ainsi, en toute équité pour la vérificatrice, les renseignements erronés obtenus par M. Chénier ont certes contribué à embrouiller l'analyse.

[63] Cela étant, le récit offert par M. Chauret s'inscrit dans une logique rationnelle et cohérente qui s'insère parfaitement dans les divers événements qui ont jalonné son parcours professionnel et personnel.

[64] Son témoignage n'a pas été ébranlé lors de son contre-interrogatoire et, quand les circonstances le permettaient, il a été corroboré par les témoignages de son comptable, de sa fille et celui de son père³⁹. Comme nous le verrons en ce qui concerne les revenus d'emploi ou de travailleur autonome non déclarés, il a candidement admis que ces revenus auraient dû être déclarés.

[65] Certes, le Tribunal a relevé certaines contradictions entre les représentations faites par le comptable Chénier au cours de la vérification et la version fournie par M. Chauret. Ce dernier a dû procéder à des rectifications, lesquelles se sont révélées à la fois logiques et raisonnables.

[66] En conséquence, le Tribunal accorde foi à son témoignage.

[67] Il ressort du rapport de vérification que la vérificatrice a négligé ou omis de s'intéresser au contexte dans lequel les acquisitions et les ventes de propriétés ont eu lieu.

[68] La vérificatrice invoque que M. Chauret n'a déclaré aucun revenu d'entreprise et des revenus d'emploi modestes⁴⁰, laissant entendre que cela démontrerait le caractère commercial des dispositions d'immeubles. Avec égards, une telle inférence ne permet pas de soutenir la thèse selon laquelle M. Chauret acquiert des immeubles avec l'objectif de les revendre à profit.

[69] La réalité est que M. Chauret pouvait subvenir à ses besoins en complétant ses modestes revenus de dividendes et d'emploi grâce aux revenus de location générés par ses immeubles. Il n'y a donc rien d'irrégulier ni d'anormal à ce qu'un contribuable tire principalement ses revenus de ses immeubles. De fait, la perception de loyers correspond à l'exploitation d'un élément d'actif en immobilisation, ce qui est plutôt favorable à la thèse soutenue par M. Chauret.

[70] Ainsi, l'argument de la vérificatrice fondé sur l'absence de revenus d'entreprise ne démontre rien de plus que le fait que M. Chauret tirait ses moyens de subsistance de ses immeubles, ce qui cadre précisément avec une détention à titre d'immobilisation et non avec l'existence d'une activité assimilable à un commerce de revente d'immeuble à profit.

[71] La vérificatrice souligne qu'entre 2009 et 2012, M. Chauret a effectué en moyenne trois transactions immobilières par année. Il convient de nuancer cette assertion. Entre le 7 mars 2005 et le 19 septembre 2012, M. Chauret a acquis dix immeubles qu'il a soit occupé comme résidence personnelle, résidence secondaire, ou pour exploiter comme immeubles à revenus⁴¹.

³⁹ *Supra*, note 27.

⁴⁰ La vérificatrice note également que M. Chauret déclare des revenus de dividendes de 20 000 \$ en 2011 et de 15 000 \$ en 2013.

⁴¹ Pièces P-27 et D-5A, p. 3.

[72] L'analyse de la vérificatrice se limite à comptabiliser les achats et les ventes sans distinguer les circonstances particulières qui les entourent. Par exemple, il y a lieu de souligner que certaines *ventes* sont en fait de simples dispositions présumées et non des ventes réelles ayant généré une véritable entrée de fonds⁴².

[73] De même, la vérificatrice passe sous silence le fait que l'acquisition en 2012 de l'immeuble sur le Chemin River est en fait d'une résidence secondaire, ce qui relève davantage de la sphère privée que d'une quelconque activité spéculative.

[74] Plus encore, elle ne tient aucunement compte des circonstances exceptionnelles entourant les transactions entourant l'immeuble du 88, rue Galipeau, Thurso qui avait été acquis comme résidence familiale qui se trouvait sur un terrain enclavé et a subséquemment été détruit par un incendie. La disposition qui en a découlé ne traduit donc pas un objectif *commercial*, mais plutôt la conséquence d'un événement imprévu et indépendant de la volonté de M. Chauret.

[75] En somme, son analyse, dépourvue de nuance et réduite à un simple décompte d'opérations, est peu utile pour établir l'existence d'une activité assimilable à une entreprise.

[76] À l'inverse, les explications fournies par M. Chauret sont pleinement compatibles avec la thèse selon laquelle il a acquis et détenu des immeubles dans le but de constituer progressivement un parc immobilier générant des revenus locatifs, plutôt que dans la perspective d'acheter et revendre des propriétés en vue d'en tirer un profit.

[77] Son témoignage clair et convaincant démontre que les diverses transactions immobilières sont justifiées par des considérations réelles et légitimes qui s'expliquent aisément par les aléas normaux de la vie d'un jeune adulte⁴³ ou d'autres circonstances particulières et non dans une logique commerciale spéculative⁴⁴.

[78] La vérificatrice insiste sur la courte durée de détention de l'immeuble du 19–25, rue Principale, pour inférer une intention de revente. Il s'agit du seul dossier où la brièveté de détention, prise isolément, pourrait susciter un doute sur l'intention initiale de M. Chauret. Mais, même ici, l'analyse doit rester nuancée.

[79] L'Agence plaide l'existence d'une intention secondaire. Cette notion vise la situation où un contribuable achète d'abord pour exploiter un immeuble tout en envisageant la possibilité de le revendre si une occasion se présentait. L'Agence doit alors démontrer que cette intention dite secondaire a existé au moment de l'acquisition du bien et qu'elle a motivé le contribuable à en faire l'acquisition⁴⁵. La simple intention

⁴² Notamment, l'immeuble du 10, rue Hector-Viau Gatineau, où une disposition présumée a été considérée à la suite d'un changement d'usage survenu en avril 2012.

⁴³ Tels des changements de situation familiale.

⁴⁴ *Hardy c. Agence du revenu du Québec*, supra, note 20.

⁴⁵ *Immeubles Zamora ltée c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 894, paragr. 39.

de revendre le bien à profit, si une occasion intéressante se présente, ne suffit pas à requalifier le gain sur disposition en revenu d'entreprise. Il faut des éléments montrant que la revente faisait partie intégrante d'un plan commercial dès l'origine.

[80] Ici, la preuve démontre que lors de l'acquisition, M. Chauret cherchait à exploiter l'immeuble pour tirer des revenus de location et non pas de faire un profit rapide en revendant l'immeuble. La revente rapide est plutôt le fruit d'un événement fortuit (voir *supra*, section 2.1.2.11.)

[81] En définitive, l'analyse sans nuance ni mise en contexte du critère de la fréquence, présentée par la vérificatrice, ne saurait militer en faveur de la thèse de l'Agence. Loin de révéler une activité organisée de type commercial, les transactions immobilières de M. Chauret traduisent plutôt une gestion ordinaire avec l'objectif de se constituer un parc immobilier locatif.

[82] C'est pourquoi le Tribunal conclut que M. Chauret est parvenu à repousser la présomption de validité des nouvelles cotisations selon laquelle le gain tiré de la vente de certains immeubles constitue un revenu d'entreprise.

2.1.3.2 La reclassification des factures et la requalification des dépenses

[83] La vérificatrice a choisi de ne pas retenir la classification initiale des factures préparée par le comptable Chénier à partir des informations fournies par son client⁴⁶. Elle a plutôt procédé à une réattribution de certaines dépenses entre les immeubles, sans toutefois consulter le contribuable ou son comptable pour valider ses hypothèses.

[84] Sur cet aspect, le témoignage de la vérificatrice s'est révélé peu convaincant. Elle reconnaît que plusieurs factures ne comportaient aucune indication permettant d'identifier l'immeuble auquel se rattache la dépense, mais indique avoir tout de même procédé à une réattribution en se fiant sur une prétendue *suite logique* dans la présentation des factures sans toutefois préciser les critères objectifs guidant sa démarche ni les vérifications effectuées à cet égard.

[85] Le paradoxe est frappant. D'un côté, la vérificatrice admet que le contribuable est la personne la mieux placée pour savoir à quel immeuble se rattache une dépense, de l'autre, elle se substitue à lui, sans même l'interroger, pour refaire sa comptabilité.

[86] Le même constat s'applique à la distinction entre dépenses courantes et dépenses capitalisables. Compte tenu de sa connaissance du contexte entourant chaque acquisition et des travaux effectués, le comptable Chénier demeurerait la personne la mieux placée pour établir si une dépense visait le simple entretien de l'immeuble (dépense courante) ou une amélioration durable de sa valeur (dépense capitalisable).

⁴⁶ Pièce D-5A, p. 5-80.

[87] La vérificatrice indique avoir requalifié certaines factures à la lumière de son analyse, sans toutefois documenter précisément les critères ayant mené à ces réattributions ni les validations effectuées auprès des personnes concernées. Une telle approche aurait gagné à être accompagnée d'échanges plus spécifiques avec M. Chauret ou son comptable afin d'en confirmer la fiabilité.

[88] Elle soutient par ailleurs que cette reclassification n'a pas d'incidence substantielle, puisque les dépenses ont été reconnues dans l'un ou l'autre des immeubles. Le Tribunal comprend que, dans la mesure où les gains sur disposition ont été considérés comme des revenus d'entreprise, la distinction entre dépenses courantes et capitalisables pouvait sembler secondaire. C'est probablement ce qui explique le manque de rigueur de cette analyse.

[89] Or, puisque le Tribunal conclut que les gains sur les dispositions d'immeubles doivent être qualifiés de gains en capital, il devient nécessaire de qualifier correctement les dépenses et de les attribuer aux immeubles concernés.

[90] En conséquence, l'exercice de reclassification auquel s'est livrée la vérificatrice est trop approximatif. C'est pourquoi la classification initiale des factures, telle que présentée par le comptable Chénier, doit être maintenue.

[91] Cela dit, cette dernière aurait eu avantage à jouer cartes sur table au tout début de la vérification. Sa lettre *courtoise* de prise de contact, bien que courtoise, n'identifie pas spécifiquement les éléments dont elle a besoin pour mener sa vérification. De fait, bien qu'elle s'en défende, le Tribunal y voit une lettre formulaire qui semble être utilisée indifféremment pour amorcer chaque vérification, peu importe la situation particulière du contribuable visé par la vérification. Avec une démarche aussi peu spécifique, il est difficile d'imaginer qu'un contribuable, même animé des meilleures intentions de collaboration, puisse comprendre quel est véritablement l'objectif de la vérification.

2.1.4 La valeur du gain en capital

[92] Il ressort de la preuve que la vérificatrice a modifié son approche en cours de vérification. Dans un premier temps, elle semblait disposée à qualifier les gains issus de la disposition des immeubles comme des gains en capital. Ce n'est qu'au fil de la vérification qu'elle a changé de perspective, pour finalement les requalifier en revenus d'entreprise. Ce changement d'approche explique d'ailleurs pourquoi elle avait initialement procédé au calcul du prix de base rajusté et pris en compte les dépenses d'aliénation, comme il est d'usage lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur d'un gain en capital.

[93] Ce travail de vérification, bien qu'il ait ultimement servi une requalification en revenus d'entreprise, demeure utile et pertinent puisqu'il fournit les éléments nécessaires au calcul de la valeur du gain en capital applicable.

2.1.4.1 Immeuble du 19 – 25, rue Principale, Ripon

[94] La détermination du gain en capital relatif à cet immeuble ne fait l'objet d'aucune controverse puisque la détermination de la vérificatrice⁴⁷ correspond aux représentations soumises par le comptable de M. Chauret⁴⁸.

[95] Ce faisant, la valeur de 20 722,37 \$ doit être retenue.

2.1.4.2 Immeuble du 10, rue Hector-Viau, Gatineau

[96] Comme il a été mentionné précédemment (*supra*, section 2.1.2.7), le changement d'usage a déclenché le mécanisme de *disposition présumée*. En conséquence, l'Agence présume que M. Chauret a réalisé un gain de 49 737 \$⁴⁹. Les prémisses factuelles retenues par l'Agence n'ayant pas été infirmées, le Tribunal retient cette valeur. Cette valeur devra toutefois être ajustée afin de refléter les conclusions du Tribunal relatives à la reclassification de certaines dépenses (*supra* section 2.1.3.2.).

2.1.4.3 Immeuble du 157, rue Albert, Gatineau

[97] Selon M. Chauret, le gain sur disposition s'élève à 35 435 \$. Il soutient toutefois qu'une portion de 51,6 % de ce montant doit être retranchée, puisque l'un des deux logis de l'immeuble servait de résidence principale, ce qui ramènerait le gain imposable à 17 151 \$⁵⁰.

[98] L'Agence, pour sa part, refuse de considérer une dépense capitalisable de 12 500 \$ concernant le revêtement extérieur. Elle invoque l'absence de facture au nom de M. Chauret, l'absence de permis de construction correspondant et l'impossibilité de retracer dans les relevés bancaires un paiement équivalent⁵¹.

[99] Elle estime également que la proportion d'utilisation personnelle de l'immeuble doit être fixée à 50 %, un des deux logements ayant servi à des fins résidentielles personnelles.

[100] Il appartenait à M. Chauret d'établir le bien-fondé de la dépense alléguée et de démontrer que la proportion d'utilisation personnelle retenue par l'Agence n'était pas exacte.

[101] En l'absence d'une telle preuve, le montant de 37 673,07 \$ déterminé par l'Agence devra être ajusté afin de refléter les conclusions du Tribunal relatives à la reclassification de certaines dépenses (*supra* section 2.1.3.2.).

⁴⁷ Pièce D5A, p. 37.

⁴⁸ Pièce P-4, p. 26.

⁴⁹ Pièce D-5A, p. 45.

⁵⁰ Pièce P-4, p. 27.

⁵¹ Pièce D-5A, p.46.

2.1.5 Conclusion

[102] Les nouveaux avis de cotisation seront déferés au Ministre afin que soient émises de nouvelles cotisations établissant que les gains réalisés lors de la disposition des immeubles en litige doivent être imposés comme des revenus provenant de la disposition de biens en immobilisation, c'est-à-dire à titre de gains en capital.

2.2 *M. Charet a-t-il repoussé la présomption de validité des nouvelles cotisations selon laquelle des revenus de locations n'auraient pas été déclarés?*

2.2.1 La production tardive des formulaires *Revenus et dépenses de location d'un immeuble* (formulaires TP-128)

[103] Selon le comptable Chénier, l'achalandage du printemps l'empêchait de remplir à temps les formulaires prescrits *Revenus et dépenses de location d'un immeuble* (« **TP-128** »)⁵². Il affirme avoir tout de même produit les déclarations de revenus avant l'échéance du 30 avril, sans y joindre ces formulaires, qu'il prétend avoir transmis à l'automne suivant avec des déclarations amendées. Cette pratique, présentée comme un compromis, visait selon lui à éviter les pénalités de production tardive tout en lui laissant le temps de préparer les états détaillés des revenus et dépenses des immeubles locatifs.

[104] Or, la vérificatrice atteste qu'aucune déclaration amendée relative aux années en litige n'a été reçue ni traitée par l'Agence. Ce n'est qu'en juin 2015⁵³, soit plusieurs mois après la communication du projet de cotisation⁵⁴, que les formulaires TP-128 ont été déposés⁵⁵. Elle a donc considéré ces documents comme de simples représentations soumises en cours de vérification, et non comme des déclarations valablement produites⁵⁶.

[105] M. Chénier explique qu'à l'époque, les déclarations amendées ne pouvaient être transmises par voie électronique, elles devaient donc être acheminées par la poste. Il prétend avoir procédé ainsi, tout en admettant n'avoir conservé aucun document attestant de ces envois, ni bordereau ni preuve de réception. Cette absence complète de trace documentaire affaiblit la crédibilité de ses affirmations et prive le Tribunal de tout élément objectif permettant de corroborer sa version.

⁵² Ce formulaire s'adresse à tout particulier qui a gagné un revenu de location d'un bien immeuble.

⁵³ Pièce D-9, p. 3.

⁵⁴ Pièce P-4, p. 33, projet de cotisation du 17 mars 2015.

⁵⁵ Pièce P-4, p. 23.

⁵⁶ D'ailleurs, les formulaires TP-128 ont été soumis à la vérificatrice comme pièces jointes aux notes complémentaires transmises par M. Chénier en juin 2015.

[106] De fait, si de telles déclarations avaient réellement été produites à l'automne 2012 et 2013⁵⁷, il aurait été normal que de nouveaux avis de cotisation soient émis. Or, M. Chénier reconnaît n'avoir reçu aucun avis et ne pas avoir effectué de suivi alors même que le traitement de ces déclarations aurait dû se traduire par un résultat favorable à son client. Une telle inaction est difficilement conciliable avec la diligence attendue d'un comptable professionnel agréé.

[107] Pour accorder foi aux explications de M. Chénier, il faudrait accepter l'hypothèse avancée par M^e Donaldson selon laquelle l'Agence aurait délibérément omis de traiter ces déclarations au motif qu'elles étaient avantageuses pour M. Chauret. Une telle supposition relève de la pure spéculation et n'est appuyée par aucun élément probant. Rien au dossier ne permet d'inférer quelque irrégularité ou partialité de la part de l'Agence.

[108] De plus, dans le contexte d'une vérification où M. Chénier avait le mandat de démontrer la conformité fiscale de son client, il est difficile de concevoir qu'il n'ait pas invoqué de façon explicite l'existence des déclarations de revenus amendées prétendument produites, alors que ces documents auraient constitué un élément central du dossier. Cela s'avère incompatible avec la thèse qu'il avance.

[109] Il y a lieu également de souligner que M. Chénier facturait ses honoraires pour la préparation des formulaires TP-128 dès le mois d'avril, soit avant même que ces formulaires aient été effectivement produits. Cette contradiction jette un doute supplémentaire sur la rigueur du processus allégué et sur la fiabilité de ses explications⁵⁸.

[110] Considérant l'ensemble de ces éléments, le Tribunal conclut que la version de M. Chénier est dépourvue de vraisemblance.

[111] Le Tribunal retient que les revenus de location n'ont été déclarés que dans le cadre du processus de vérification, et non dans le cours normal de la production des déclarations fiscales. Cette circonstance affaiblit considérablement la valeur probante des renseignements inscrits aux formulaires TP-128 produits a posteriori.

2.2.2 L'absence de registres comptables fiables

[112] Tant lors de la vérification que lors de l'audience, M. Chauret n'a présenté de documents susceptibles de corroborer les revenus figurant aux formulaires TP-128. Il

⁵⁷ Les formulaires TP-128 remis à la vérificatrice en juin 2015 ne sont pas datés (voir, par exemple, la pièce D-5B, p. 5-1).

⁵⁸ Facture émise le 28 juin 2014 pour notamment la préparation de l'état des revenus locatifs pour trois immeubles pour l'année d'imposition 2013 (pièce D-5A, p. 5-198) une facture similaire a été émise le 28 avril 2013 relativement la préparation des déclarations de revenus afférentes à l'année 2012 (pièce D-5A, p. 5-179)

n'existait aucun registre comptable ni tenue de livres adéquate permettant d'établir avec un degré de certitude raisonnable les loyers réellement perçus.

[113] M. Chénier explique s'être fié aux informations que M. Chauret lui rapportait verbalement pour établir les revenus locatifs. Il reconnaît ne pas avoir été en mesure d'identifier la provenance des dépôts bancaires, notamment en raison de l'absence d'un compte distinct pour les activités locatives. En somme, les montants déclarés reposaient sur les déclarations du contribuable plutôt que sur des pièces justificatives vérifiables.

[114] Pourtant, la *L.a.f.* 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 payer⁵⁹. Ce manque de documentation justifie le recours par l'Agence de recourir à une méthode de vérification indirecte.

2.2.3 La méthode de vérification de l'Agence

[115] Devant l'absence de documentation fiable, la vérificatrice a eu recours à la méthode de compilation des dépôts bancaires. Elle a obtenu les relevés de la Banque de Nouvelle-Écosse, seule institution pour laquelle des documents étaient disponibles.

[116] N'ayant pu réconcilier les revenus déclarés aux formulaires TP-128 avec les relevés bancaires⁶⁰ et constatant l'absence de registres comptables, la vérificatrice à utiliser des moyens alternatifs pour estimer les revenus de locations perçus par M. Chauret pour les années d'imposition 2011 et 2012⁶¹. Il s'agit notamment de données statistiques de la SCHL⁶², des factures d'électricité afférentes aux immeubles en cause⁶³, des fiches d'inscription⁶⁴, des informations qui se retrouvent dans les actes de vente⁶⁵ et dans les mémoires de répartitions⁶⁶. À partir de ces sources, elle a estimé que M. Chauret avait omis de déclarer les revenus de location suivants⁶⁷ :

Revenus locatifs non déclarés	2011	2012
10, rue Hector-Viau, Gatineau	6 120 \$	2 160 \$

⁵⁹ Art. 34. *L.a.f.*

⁶⁰ Pièce D-5D.

⁶¹ Pièce D-5, p. 29 et 38.

⁶² Pièce D-5C, p. 97 et s.

⁶³ Pièce D-5B, p. 33 et s., p. 70 et s., p. 137 et s. p. 5-223 et s.

⁶⁴ Pièces D-5B p. 213 et s., D-5C, p. 64 et s.,

⁶⁵ Pièce D-5C, p. 82 et s.

⁶⁶ Pièce D-5B, p.49 et s., p. 168 et s.

⁶⁷ Reproduction du tableau figurant au rapport de vérifications (pièce D-5, p.5).

157, rue Albert, Gatineau	8 400 \$	2 380 \$
773, Montée du Gore, St-Sixte	4 400 \$	7 200\$
103, rue Thomson, Thurso	5 950 \$	8 400 \$
19 – 25, rue Principale, Ripon	8 050 \$	
TOTAL	32 920 \$	20 140 \$

2.2.4 Analyse de la preuve du contribuable

[117] M. Chauret conteste ces estimations soutenant que certains logements étaient vacants ou que des loyers n'avaient pas été perçus. Il mentionne également détenir un compte bancaire à la Banque Nationale, dont les relevés n'ont toutefois jamais été produits. Cela ferait en sorte que les résultats de la vérification auraient été différents si la vérificatrice en avait tenu compte. Ce faisant, les cotisations sont non fiables.

[118] Le Tribunal reconnaît que les hypothèses de l'Agence peuvent ne pas refléter parfaitement la réalité et que les difficultés de perception alléguées par M. Chauret sont plausibles. Cependant, ces affirmations demeurent non corroborées et ne reposent sur aucune preuve documentaire indépendante.

[119] M. Chauret, en tant que propriétaire et principal témoin de sa propre situation, était le mieux placé pour établir le montant exact de ses revenus locatifs. Il ne peut se contenter d'affirmations verbales ni d'allusions à l'existence d'un compte bancaire dont les relevés sont non produits pour renverser la présomption de validité des cotisations.

[120] De même, l'absence de baux écrits ou de toute trace des loyers perçus empêche de reconstituer adéquatement les revenus de location. Même en présence de baux verbaux, le contribuable demeure tenu de conserver des registres et pièces justificatives suffisants pour établir ses revenus imposables.

2.2.5 Conclusion sur la présomption de validité

[121] En somme, M. Chauret n'a pas présenté la preuve *prima facie* nécessaire pour écarter la présomption de validité des cotisations émises par l'Agence en ce qui concerne les revenus de locations non déclarés. Faute d'éléments probants permettant d'établir une erreur dans les calculs ou une omission de l'Agence, les montants de revenus de location non déclarés tels qu'établis sont maintenus.

2.3 M. Chauret a-t-il repoussé la présomption de validité des nouvelles cotisations selon laquelle des revenus de travailleur autonome n'auraient pas été déclarés?

2.3.1 Année d'imposition 2011

[122] La vérificatrice a relevé deux chèques, l'un de 351 \$ et l'autre de 5 851,98 \$, dont les montants n'avaient pas été inclus dans la déclaration de revenus de M. Chauret.

2.3.1.1 Chèque de 351 \$ (Ferme Pop Holstein S.E.N.C.)⁶⁸

[123] Le cousin de M. Chauret, propriétaire d'une ferme laitière, lui a demandé de l'aider à préparer des vaches en vue d'un encan. Bien que M. Chauret ait accepté de lui rendre ce service à titre amical et sans attente de rémunération, son cousin lui a tout de même remis un chèque de 351 \$ en guise de remerciement.

[124] Ce montant n'a pas été déclaré dans la déclaration de revenus. M. Chauret reconnaît qu'il aurait dû l'être.

2.3.2 Chèque de 5 863,98 \$ (Pierre de culture Outaouais)⁶⁹

[125] M. Chauret explique qu'il s'agissait d'un remboursement pour des matériaux achetés pour le compte de son employeur, Pierre de culture Outaouais. Il précise qu'il lui arrivait régulièrement de faire de telles avances afin de faciliter les opérations courantes de l'entreprise et qu'il n'y voyait rien d'inhabituel.

[126] La vérificatrice a plutôt qualifié ce montant de revenu d'entreprise non déclaré. Elle fonde cette conclusion sur le fait qu'il lui paraissait improbable qu'un employé salarié ait avancé une somme de plus de 5 800 \$ pour son employeur.

[127] Elle renforce son hypothèse en comparant ce chèque avec un autre émis l'année suivante pour un montant similaire, sur lequel figurait la mention « *travailleur autonome* ». Selon elle, le chèque de 2011 représentait vraisemblablement la rémunération pour des travaux effectués, même si la mention inscrite sur le chèque précisait plutôt « *facture payée pour PCO⁷⁰* ».

[128] Elle a donc conclu que M. Chauret avait omis de déclarer un revenu de travailleur autonome pour l'année 2011.

[129] Avec égard, cette conclusion repose sur une hypothèse qui n'est pas étayée par la preuve. Le raisonnement voulant qu'un salarié ne puisse avancer de telles sommes

⁶⁸ Pièce D-5D, p.5.2-48.

⁶⁹ Pièce D-5D, p.5.2-31.

⁷⁰ Acronyme de Pierre de Culture de l'Outaouais.

à son employeur demeure spéculatif et ne tient pas compte des réalités propres aux petites entreprises, où de telles pratiques peuvent se produire pour des raisons d'efficacité ou de commodité.

[130] Par ailleurs, la preuve documentaire va plutôt à l'encontre de la thèse de l'Agence. Le chèque émis par Pierre de culture Outaouais mentionne expressément qu'il s'agit d'un remboursement. En l'absence d'un élément de preuve permettant de démontrer une simulation ou une fausse inscription, rien ne justifie de remettre en cause la véracité de la mention explicite qui apparaît sur le chèque.

[131] De plus, il convient de souligner que les autres chèques émis par Pierre de Culture de l'Outaouais démontrent que l'entreprise ait pour habitude d'indiquer clairement la raison de chaque paiement⁷¹. Rien ne permet de croire qu'elle aurait dérogé à cette pratique dans le cas du chèque de 2011. S'il s'était agi d'une rémunération pour un travail autonome, il est vraisemblable qu'une mention explicite à cet effet aurait été inscrite, comme ce fut le cas pour le paiement subséquent de 2012.

[132] Ainsi, la présomption de validité de l'hypothèse factuelle de l'Agence selon laquelle le paiement de 5 863,98 \$ constituait un revenu non déclaré a été repoussée. La mention claire figurant sur le chèque de 2011, corroborée par la pratique habituelle de l'entreprise, constitue un élément de preuve plus convaincant quant à la véritable nature de la transaction.

[133] Le Tribunal conclut donc que le montant de 5 863,98 \$ correspond à un remboursement d'avance. Il ne constitue donc pas un revenu imposable.

2.3.3 Année d'imposition 2012, Revenus d'entreprise non déclarés (8 849 \$)

[134] Au cours de l'année 2012, M. Chauret a reçu deux chèques de Pierre de Culture Outaouais : l'un de 3 000 \$⁷², identifié comme un paiement pour « *entretien* », et l'autre de 5 849 \$, portant la mention « *travailleur autonome* ». L'Agence a considéré ces deux montants comme des revenus d'entreprise non déclarés.

[135] Cet aspect de la cotisation n'a pas fait l'objet d'une véritable contestation. Les notes de la vérificatrice indiquent qu'aucune observation particulière n'a été soumise à cet égard, et M. Chénier a confirmé lors de ses représentations que ces montants correspondaient effectivement à des revenus de travail autonome.

[136] Dans ces circonstances, le Tribunal conclut que M. Chauret n'a pas réussi à repousser la présomption de validité de la cotisation pour cet élément, et que les montants en cause doivent être considérés comme des revenus d'entreprise.

⁷¹ Pour un salaire, les paiements étaient identifiés comme des salaires. Un chèque de montant similaire émis en 2012 porte la mention spécifique « *travailleur autonome* ».

⁷² Pièce D-5D, p. 5.2-118.

2.3.4 Année d'imposition 2013, autres revenus non déclarés (13 109,94 \$)

[137] L'inclusion du montant de 13 109,94 \$ comme autres revenus non déclarés découle d'une analyse des dépôts bancaires effectuée par la vérificatrice. Celle-ci a examiné les entrées de fonds inscrites aux relevés bancaires de M. Chauret afin d'en déterminer la provenance et d'établir si elles correspondaient à des revenus imposables déclarés.

[138] L'analyse initiale a permis d'identifier un total de 33 965,94 \$ en dépôts dont la source n'était pas expliquée. À la suite des représentations du comptable Chénier, certaines sommes ont pu être justifiées, notamment comme revenus locatifs⁷³ ou comme avances et retraits provenant de la société J.B. Flooring inc⁷⁴.

[139] Après déduction de ces montants, la vérificatrice a conclu qu'un solde de 13 109,94 \$ demeurerait inexpliqué. En l'absence de preuve permettant d'en établir la provenance, elle a considéré cette somme comme un revenu non déclaré.

[140] Ne pouvant rattacher ces montants à une source déterminée⁷⁵, la vérificatrice les a classés dans la catégorie générale « *Autres revenus* ».

[141] M. Chauret soutient pour sa part qu'il recevait fréquemment des loyers en espèces, qu'il déposait ensuite dans son compte personnel pour acquitter ses paiements hypothécaires et certaines rénovations. Selon lui, le solde résiduel identifié par l'Agence ne correspond pas nécessairement à des revenus imposables, mais plutôt à des fonds d'origine non imposable dont il ne subsiste simplement plus la preuve documentaire.

[142] Toutefois, cette explication n'est étayée par aucun élément de preuve indépendant, M. Chauret se limitant à proposer de simples possibilités. Si une documentation appuyant cette thèse avait existé, elle aurait vraisemblablement été transmise par le comptable Chénier au cours de la vérification ou produite lors de l'audience.

[143] En l'absence d'une preuve concrète permettant de renverser les hypothèses factuelles formulées par l'Agence, le Tribunal conclut que M. Chauret n'a pas réussi à repousser la présomption de validité de la cotisation établie pour l'année d'imposition 2013.

⁷³ Un montant de 15 150 \$.

⁷⁴ Un montant de 5 706 \$.

⁷⁵ Par exemple, revenus d'emploi ou d'entreprise.

2.4 Le Ministre pouvait-il d'émettre de nouveaux avis de cotisation au-delà de la période normale de cotisation ?

2.4.1 Le droit applicable

[144] En règle générale, le Ministre dispose d'un délai de trois ans suivant l'émission d'un avis de première cotisation pour établir une nouvelle cotisation ou réviser l'impôt à payer par un contribuable⁷⁶. Il peut émettre une nouvelle cotisation en tout temps s'il démontre que le contribuable, ou la personne ayant produit la déclaration, a fait une fausse représentation des faits par incurie, omission volontaire ou fraude, lors de la production de la déclaration ou de la transmission d'un renseignement⁷⁷.

[145] La jurisprudence enseigne qu'il s'agit d'un fardeau de preuve à deux volets. L'Agence doit prouver par prépondérance :

- 1) qu'il y a une fausse représentation des faits, et :
- 2) démontrer que cette fausse représentation est attribuable à son incurie ou à une omission volontaire⁷⁸.

[146] Contrairement à la détermination des montants cotisés, aucune présomption ne joue en faveur de l'Agence lorsqu'elle cherche à justifier une cotisation émise au-delà de la période prescrite. Elle doit prouver, par prépondérance des probabilités, les faits donnant ouverture à cette exception. Si ce fardeau est satisfait, les nouvelles cotisations deviennent alors présumées valides⁷⁹.

[147] Ainsi, le Ministre ne peut établir une nouvelle cotisation après l'expiration du délai normal de trois ans que s'il démontre que la déclaration initiale contient une fausse représentation des faits attribuable à l'incurie ou à l'omission volontaire du contribuable.

[148] Lorsque le contribuable conteste la nouvelle cotisation établie au-delà de la période normale de cotisation, il revient alors à l'Agence d'établir, dans un premier temps, que les conditions d'application de cette exception sont réunies. Ce n'est

⁷⁶ Art. 1010(2) a) *L.I.*

⁷⁷ Art. 1010(2) b) i) *L.I.*

⁷⁸ *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Chiasson*, 2010 QCCA 1188, paragr. 7.

⁷⁹ Voir notamment : *Boismenu c. Agence du revenu du Québec*, *supra*, note 12, paragr. 16-17; 2844-9676 *Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, *supra*, note 8, paragr. 40 citant *Boies c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 107, paragr. 19; *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Valentini*, 2007 QCCA 886, paragr. 25. Voir aussi : *Succession de Mergl c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCQ 760, paragr. 103-106.

qu'après avoir satisfait à ce fardeau initial que le débat peut porter sur le bien-fondé même des nouvelles cotisations⁸⁰.

2.4.2 Discussion

[149] D'emblée, pour l'année d'imposition 2011, la question ne se pose pas puisque M. Chauret a expressément renoncé à invoquer l'application de la période normale pendant laquelle l'Agence pouvait émettre un nouvel avis de cotisation en vertu des lois fiscales⁸¹. L'Agence pouvait donc délivrer un nouvel avis de cotisation pour l'année 2011.

[150] S'agissant de l'année 2012, M. Chauret reconnaît que le montant de 8 849 \$ reçu de Pierre et Culture Outaouais aurait dû être déclaré. Il s'agit objectivement d'une fausse déclaration. Bien que la responsabilité de cette fausse déclaration puisse en partie découler du travail de son comptable, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une somme relativement importante eu égard à ses autres revenus. M. Chauret aurait dû remarquer cette omission avant d'autoriser la transmission de sa déclaration de revenus.

[151] De plus, la preuve démontre que les revenus de location pour l'année 2012 n'ont pas été déclarés. Cette situation découle directement de la méthode employée par son comptable relativement à la production des formulaires TP-128. Comme il a été vu précédemment, celui-ci produisait les déclarations de revenus sans y joindre les formulaires TP-128. Une telle pratique conduit inévitablement à la production de déclarations comportant des renseignements erronés ou incomplets.

[152] Bien que cette omission soit principalement attribuable à la négligence de M. Chénier, surtout lorsque l'on considère que M. Chauret avait acquitté des honoraires pour la préparation de ces formulaires TP-128 qui, en définitive, n'ont pas été produits, il n'en demeure pas moins qu'avant d'autoriser la transmission de sa déclaration de revenus, M. Chauret aurait dû remarquer que ses revenus de location n'y apparaissaient pas.

[153] Pour l'année 2013, la fausse déclaration découle de l'omission par M. Chauret de justifier adéquatement plusieurs dépôts bancaires totalisant 13 109,94 \$, que l'Agence a raisonnablement considérés comme des revenus non déclarés.

[154] Bien que M. Chauret ait offert des explications générales quant à la provenance possible de ces fonds, aucune preuve documentaire ne les corrobore. Cette absence de suivi et de vérification de sa part, conjuguée à son obligation légale de s'assurer de l'exactitude des renseignements figurant dans sa déclaration, traduit une incurie au

⁸⁰ Gerald J. RIP et autres, « *Regard critique sur l'application de la méthode de l'avoir net rétrospectif au-delà de la période normale de cotisation* », (2017), vol. 36, no 4 *Revue de planification fiscale et financière* 511 – 528.

⁸¹ Pièce D-8.

sens de la loi. Autrement dit, M. Chauret n'a pas fait preuve de la diligence minimale qu'un contribuable prudent et raisonnable doit exercer avant de valider une déclaration de revenus, ce qui constitue une fausse déclaration attribuable à sa négligence.

[155] Ainsi, l'Agence a démontré l'existence de fausses déclarations résultant d'incurie ou de négligence. Elle était donc fondée à émettre de nouveaux avis de cotisation au-delà de la période normale de trois ans prévue par la loi.

2.5 Les pénalités imposées par l'Agence sont-elles justifiées ?

[156] L'imposition de pénalités requiert un comportement grave, quasi volontaire ou assimilable à une faute lourde du contribuable. Le fardeau de preuve incombe à l'Agence. Le seul fait qu'un contribuable n'ait pas réussi à renverser la présomption de validité de la cotisation ne suffit pas, en soi, à justifier l'imposition d'une telle pénalité.

[157] Dans *Pizzagalli*⁸², la Cour d'appel précise que la pénalité ne vise pas à sanctionner la négligence simple. L'Agence doit établir que le comportement du contribuable révèle une indifférence marquée à ses obligations fiscales ou une insouciance telle qu'elle équivaut à une faute lourde. Plus récemment, dans *2844-9676 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec* la Cour d'appel a réitéré que ce fardeau est exigeant et que son application doit être réservée aux situations où la conduite du contribuable dénote un mépris manifeste pour la loi fiscale :

[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 lourde⁸³.

[Soulignement ajouté et références omises]

[158] Par ailleurs, les tribunaux rappellent qu'il convient de faire preuve de **prudence** avant de conclure à l'imposition d'une pénalité fiscale. Une telle mesure revêt un caractère exceptionnel et ne doit être appliquée que lorsque la preuve démontre

⁸² *Pizzagalli c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCA 1248, paragr. 57. Réitéré dans *Delorme c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 1295, paragr. 46. Voir aussi : *3096-4035 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 1039, paragr. 45.

⁸³ 2021 QCCA 446.

clairement une conduite fautive grave ou une insouciance manifeste à l'égard des obligations fiscales⁸⁴.

[159] En l'espèce, M. Chauret a agi en toute bonne foi en confiant à M. Chénier, son comptable, le soin de préparer ses déclarations fiscales. Il lui versait des honoraires professionnels spécifiquement pour la préparation des formulaires TP-128 relatifs aux revenus et dépenses de chacun de ses immeubles (*supra* paragr. [109]). M. Chauret pouvait légitimement se fier à l'expertise de son comptable pour s'assurer de la conformité de ses déclarations fiscales.

[160] De plus, il importe de rappeler que la portion la plus importante des montants nouvellement cotisés provient de la requalification des gains réalisés lors de la disposition (réelle ou présumée) d'immeubles. Or, la distinction entre ces diverses catégories de revenus repose sur une analyse complexe largement tributaire de l'interprétation jurisprudentielle.

[161] Il y a aussi lieu de souligner que la portion la plus importante des montants cotisés découle de la requalification des gains réalisés lors de la disposition réelle ou présumée de certains immeubles. Or, la distinction entre un gain en capital et un revenu d'entreprise repose sur une analyse juridique et factuelle complexe, fortement tributaire de l'interprétation jurisprudentielle et des circonstances propres à chaque dossier.

[162] Dans ce contexte, le Tribunal ne peut conclure que la conduite de M. Chauret s'apparente à une faute lourde, à une conduite frauduleuse ou à un comportement manifestement insouciant à l'égard de ses obligations fiscales. Les éléments de preuve ne révèlent pas une attitude suffisamment grave pour justifier l'imposition d'une pénalité en vertu des dispositions applicables.

[163] Les nouvelles cotisations seront déférées au Ministre afin que les pénalités soient annulées.

3. AUTRES CONSIDÉRATIONS

[164] Considérant la preuve administrée lors de l'audition, l'Agence suggère que les avis de cotisation pour les années 2011 et 2012 soient déférés au Ministre afin de prendre en compte de nouvelles dépenses locatives relatives à l'impôt foncier pour les deux immeubles suivants⁸⁵:

⁸⁴ Voir la décision récente *Chudzik c. Agence du revenu du Québec*, 2025 QCCQ 429, paragr. 142 et s. où le juge Breault j.c.q. tire cette conclusion en citant la décision de la Cour canadienne de l'impôt (le juge Bowman) dans *Farm Business Consultants inc. c. La Reine*, 1994 CanLII 19336.

⁸⁵ La méthode de détermination des dépenses locatives pour impôt foncier que l'Agence accepte de reconnaître est exposée à la pièce D-14.

	Année 2011	Année 2012
Immeuble 10, Hector Viau ⁸⁶	1 133,24 \$	324,66 \$
Immeuble 157, Albert ⁸⁷	1 117,98 \$	219,13 \$

[165] Le Tribunal en prendra acte dans les conclusions du présent jugement.

4. LES FRAIS DE JUSTICE

[166] L'article 340 *C.p.c.* prévoit la règle générale que les dépens soient supportés par la partie qui succombe. Le Tribunal conserve certes une discrétion pour y déroger, mais il doit alors motiver sa décision.

[167] En l'espèce, les éléments principaux du recours entrepris de M. Chauret ont donné lieu à une conclusion qui lui est favorable. C'est pourquoi, il n'y a pas lieu que le Tribunal exerce sa discrétion, les frais de justice seront donc adjugés en sa faveur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[168] **ACCUEILLE** partiellement la demande;

[169] **DÉFÈRE** le dossier au ministre du Revenu du Québec afin que de nouveaux avis de cotisation soient émis en fonction des conclusions contenues aux paragraphes [95], [96], [101], [102], [133], [163], et [164] du présent jugement;

[170] **ANNULE** les pénalités imposées à Jean-Benoît Chauret selon l'article 1049 *L.i.*;

[171] **AVEC FRAIS DE JUSTICE** en faveur du demandeur.

STÉPHANE D. TREMBLAY J.C.Q.

M^E CHANTAL DONALDSON
M^E FÉLIX BOULARD-CHAÎNÉ
 Avocats du demandeur

M^E BRIGITTE LANDRY
DIRECTION PRINCIPALE DU CONTENTIEUX–REVENU QUÉBEC
 Avocats de la défenderesse

Dates d'audience : 7, 8, 9 mai 2025

⁸⁶ Pièce P-31.

⁸⁷ Pièce P-30.