

## COURT OF APPEAL

CANADA  
PROVINCE OF QUEBEC  
MONTREAL SEAT

No.: 500-09-031054-240  
(500-80-040133-200) (500-80-041685-216)

DATE: November 26, 2025

---

**CORAM: THE HONOURABLE MARIE-FRANCE BICH, J.A.  
MARIE-JOSÉE HOGUE, J.A.  
ÉRIC HARDY, J.A.**

---

**IMMEUBLES C.R.K.C. INC.**  
APPELLANT – Plaintiff

v.

**AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**  
RESPONDENT – Defendant

---

### JUDGMENT

---

[1] The appellant appeals from a judgment rendered on April 30, 2024, by the Court of Québec, Civil Division (the Honourable Alain Breault),<sup>1</sup> which maintained the notices of reassessment that it had received from the respondent for the years 2013, 2014 and 2015.

\* \* \*

[2] This appeal deals with the reasonableness of management fees that the appellant, an investment company, paid to its parent company,<sup>2</sup> Brooksam Inc. (“Brooksam”), whose

---

<sup>1</sup> *Immeubles C.R.K.C. Inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCQ 1700 [judgment in first instance].

<sup>2</sup> *Id.*, para. 2.

president and sole shareholder is Robert Carsley (“Carsley”).<sup>3</sup> Carsley is also the appellant’s president.<sup>4</sup>

[3] This case also involves Marcarko Ltée (“Marcarko”) whose shareholders are, in equal parts, the appellant and 645038 Ontario Ltd (“645038”), a company belonging to New York interests.<sup>5</sup> Marcarko is the registered owner of a commercial building, located at 555 Chabanel Street in Montreal, which is at the heart of this dispute.<sup>6</sup> It ensures the building’s day-to-day management. Its president and chief executive officer, Eyal Cohen (“Cohen”), has lengthy experience in real estate<sup>7</sup> and can count on the support of 15 employees.<sup>8</sup>

\* \* \*

[4] In 2013, 2014 and 2015, the appellant paid Brooksam management fees of \$900,000 for each of those years, plus GST and QST, for a total of \$1,034,775<sup>9</sup> annually.

[5] In late 2015 or early 2016, the respondent undertook a tax audit of the appellant.<sup>10</sup> It focussed on the management fees paid to Brooksam.<sup>11</sup> The auditor in the case concluded that their amount was unreasonable.<sup>12</sup> Relying on a 2014 study on compensation paid to officers of private and public corporations, she reduced that expense to \$200,000 per fiscal year<sup>13</sup>. On that basis, notices of assessment were consequently issued for the years 2013 to 2015.<sup>14</sup> This resulted in a downward adjustment of the GST and QST inputs that had been claimed by the appellant, hence the sending of a reassessment specific to the sales tax issue.<sup>15</sup>

[6] The appellant filed notices of objection to those notices of reassessment.<sup>16</sup> The respondent dismissed them all.<sup>17</sup> The appellant then appealed to the Court of Québec, which confirmed the reassessments.<sup>18</sup>

\* \* \*

---

<sup>3</sup> *Id.*, paras. 11-12.

<sup>4</sup> *Id.*, para. 13.

<sup>5</sup> *Id.*, para. 21.

<sup>6</sup> *Id.*, para. 22.

<sup>7</sup> *Id.*, para. 122.

<sup>8</sup> *Id.*, paras. 121 and 128.

<sup>9</sup> *Id.*, para. 32.

<sup>10</sup> *Id.*, para. 33.

<sup>11</sup> *Id.*, para. 34.

<sup>12</sup> *Id.*, paras. 35-36.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Judgment in first instance, para. 4.

<sup>15</sup> *Id.*, paras. 5-7 and 38.

<sup>16</sup> *Id.*, para. 8.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Judgment in first instance, para. 145.

[7] The judge recalled that a tax assessment is deemed to be valid and binding<sup>19</sup> and that the burden of demonstrating otherwise rests on the taxpayer who must, by *prima facie* evidence, “demolish” that presumption of validity.<sup>20</sup> He then referred to the provisions of the *Taxation Act*<sup>21</sup> and of the *Act respecting the Québec sales tax*<sup>22</sup> pursuant to which an expense must be reasonable to be deducted from business income.<sup>23</sup>

[8] The judge concluded that the appellant had failed to rebut that presumption of validity.<sup>24</sup> In his view, the evidence that it had adduced was not sufficiently substantial or persuasive to justify the payment of \$900,000 in annual management fees.<sup>25</sup> No comparative or expert evidence was led to demonstrate the reasonableness of such an expense.<sup>26</sup> The judge also noted that the amount of those fees was not based [TRANSLATION] “on any supporting document that is even slightly detailed or substantial.”<sup>27</sup>

[9] Moreover, the judge found that the appellant had minimized Marcarko’s role in the management of the building at 555 Chabanel Street:

[119] En deuxième lieu, l’argumentaire de C.R.K.C., nous l’avons vu, repose presque exclusivement, sinon dans une très forte proportion, sur l’implication de M. Carsley pour tout ce qui touche les affaires du 555 Chabanel. Elle ne manque pas du reste de faire un lien entre les efforts et habilités de M. Carsley et l’augmentation de la valeur marchande de l’immeuble, établie à quelque 50 M\$ pour les Années d’imposition en litige.

[120] Or, de tous les éléments présentés à cet égard, le Tribunal estime que C.R.K.C. a tenté incorrectement pendant le procès de banaliser le rôle que Marcarko joue dans la planification et la gestion des affaires du 555 Chabanel. Le Tribunal est d’avis que Marcarko et son directeur général ont eu et ont encore une importance beaucoup plus grande que celle décrite par M. Carsley dans le développement et la gestion courante des affaires du 555 Chabanel et, par voie de conséquence, sur l’amélioration des performances financières du 555 Chabanel au fil des ans.

---

<sup>19</sup> *Id.*, paras. 55-56.

<sup>20</sup> *Id.*, para. 57.

<sup>21</sup> *Taxation Act*, CQLR, c. I-3.

<sup>22</sup> *Act respecting the Québec sales tax*, CQLR, c. T-0.1.

<sup>23</sup> Judgment in first instance, paras. 65-67.

<sup>24</sup> *Id.*, paras. 141-142.

<sup>25</sup> *Id.*, paras. 106 and 116.

<sup>26</sup> *Id.*, para. 111.

<sup>27</sup> *Ibid.*

[10] In the same breath, he was surprised that the appellant had not called Cohen as a witness to clarify the latter's role in the management of that building, which led him to draw an adverse inference against the appellant:

[123] En l'instance, C.R.K.C. a choisi de ne pas faire entendre comme témoin M. Cohen ou toute autre personne pouvant fournir des explications détaillées sur la nature exacte des prestations effectuées par Marcarko et leur impact sur les affaires du 555 Chabanel.

[124] L'absence de ce témoin ou de toute autre personne pouvant témoigner à cet égard joue aussi en défaveur de C.R.K.C. Non seulement cette omission empêche-t-elle d'obtenir une corroboration du témoignage de M. Carsley, elle justifie le Tribunal, comme l'enseigne la jurisprudence, d'inférer que, si une telle preuve avait été présentée, elle aurait été défavorable à la thèse de C.R.K.C.

[11] The judge was also surprised that no representative from 645038 testified to explain why that company had not contributed to Brooksam's management fees.<sup>28</sup> Again, this led him to draw a negative inference against the appellant:

[136] L'omission de faire témoigner un actionnaire ou un dirigeant principal de 645038 constitue pour le Tribunal une lacune majeure dans la preuve de C.R.K.C. Cette lacune a pour effet d'affaiblir grandement et même rendre peu probante la thèse voulant que les montants annuels payés par C.R.K.C. correspondent à la valeur marchande réelle des services rendus par Brooksam ou, encore, qu'ils étaient raisonnables dans les circonstances pertinentes.

\* \* \*

[12] In its brief, the appellant advanced three grounds of appeal:

- The judge allegedly applied the wrong test in determining whether the management fees it paid could be deducted from its income.
- The judgment is allegedly tainted by palpable and overriding errors in the assessment of the evidence.
- The judge allegedly erred in concluding that the deducted expense was unreasonable.

[13] At the hearing, the appellant abandoned its first ground of appeal, to which it had indeed devoted a large part of its brief, advancing instead an argument that it had only touched upon therein, i.e. that the judge allegedly erred in focussing his analysis on Marcarko's activities, without regard to the appellant's other investments. In the

---

<sup>28</sup> Judgment in first instance, paras. 126 to 137.

appellant's view, had it not been for the judge's narrow reading of the evidence, the latter would have found the management fees paid to Brooksam to be reasonable.

[14] What remains of the grounds advanced by the appellant can be summarized in a mixed question of fact and law that the Court frames as follows:

- Did the judge make a palpable and overriding error in the assessment of the evidence in concluding that the appellant had not "demolished" the presumption of validity of the reassessments?

\* \* \*

[15] The judge set out the applicable legal principles in terms that are not disputed.<sup>29</sup> The issue raised by the appellant relates, rather, to their application in this case. Specifically, the appellant argues that the judge ruled on the issue before him as if the appellant's only asset was its ownership interest in Marcarko. However, its financial statements allegedly show that that ownership interest represented only a marginal portion of its asset portfolio. The appellant further argues that judge failed to consider the fact that Carsley's efforts, via Brooksam, in a given year, did not automatically translate into an increase of the appellant's profit or assets in that same year. Thus, the appellant's financial statements did not reflect the real value of the services rendered to it by Carsley via Brooksam and, in that sense, their interpretation is misleading.

[16] The Court does not accept these submissions.

[17] The judge was alive to the fact that the building at 555 Chabanel Street was not the appellant's sole asset, through its ownership interest in Marcarko, as can be seen in this portion of his judgment:

[16] Les actifs détenus par C.R.K.C. au cours des Années d'imposition en litige, pour l'essentiel, étaient constitués des éléments suivants : 1) un intérêt représentant 50 % du droit de propriété détenu directement ou indirectement dans un immeuble commercial situé au 555, rue Chabanel, à Montréal (le « 555 Chabanel »); 2) un terrain se trouvant au 9 300, rue Meilleur, à Montréal (le « Terrain de la rue Meilleur »); 3) des placements qualifiés comme étant passifs dans la Société en commandite 555 Richmond et dans les sociétés Sundown Canada Ltée et Carsilco International Ltée; 4) des dépôts bancaires, placements dans des titres négociables, des comptes clients, des dépenses payées d'avance, des revenus de location et un prêt entre sociétés liées; 5) des biens meubles, dont des équipements de bureau et du matériel informatique.

---

<sup>29</sup> *Id.*, paras. 53-85.

[18] The judge also found that the building at 555 Chabanel Street was the asset from which the appellant drew the greatest portion of its income, via Brooksam:

[17] Par ailleurs, la preuve révèle que, pour les Années d'imposition en litige, les revenus bruts de la société s'élevaient respectivement à 5 023 617 \$ (2013), 5 234 919 \$ (2014) et 4 950 893 \$ (2015). Les revenus étaient composés exclusivement ou presque des loyers de base et d'autres montants perçus de locataires (« recoveries from tenants ») et provenaient pour la plupart de l'exploitation du 555 Chabanel. En 2012, les revenus bruts de C.R.K.C. ont atteint 22 147 842 \$ à la suite de la vente de l'immeuble situé à Toronto, soit le 555, Richmond Street.

[19] Unsurprisingly, that building was at the centre of the arguments presented at trial, as the judge took care to note:

[20] L'actif le plus important et le plus discuté pour les fins du litige concerne le 555 Chabanel. C'est principalement par rapport à l'implication de M. Carsley, agissant au nom de Brooksam, dans la supervision et la gestion des activités commerciales de cet immeuble que C.R.K.C. propose que les frais de gestion payés annuellement constituent une dépense admissible et raisonnable.

[20] The appellant therefore cannot fault the judge for having likewise given considerable importance to it, which is not to say that he ignored its other assets, as the following portions of his judgment clearly show:

[28] Outre le 555 Chabanel, C.R.K.C. allègue que Brooksam, par l'entremise de M. Carsley, exécutait des services de gestion pour l'ensemble de ses autres actifs, dont le Terrain de la rue Meilleur, tout en se chargeant de trouver et créer des opportunités d'investissement pour elle, au Québec ou ailleurs, que ce soit dans l'immobilier ou dans tout autre secteur d'activités commerciales.

[29] Pour exemple, en ce qui concerne le Terrain de la rue Meilleur, C.R.K.C. mentionne que M. Carsley, agissant toujours pour Brooksam, a été hautement impliqué dans toutes les consultations effectuées ou mises de l'avant par la Ville de Montréal aux fins de trouver un consensus sur le développement futur du terrain.

[30] Par ailleurs, à la suite de la vente en 2012 de l'immeuble situé à Toronto (le 555, Richmond Street), Brooksam a effectué plusieurs recherches pour trouver d'autres investissements intéressants pour C.R.K.C. Les démarches ont permis à cette dernière d'investir en 2017 dans un immeuble se trouvant au 75, Scarsdale Road, dans la grande région métropolitaine de Toronto.

[21] If the judge concluded that the appellant had failed to rebut the presumption of validity of the reassessments, it was not because he focussed his analysis on the 555

Chabanel Street building. It was, rather, because the evidence submitted by the appellant was insufficient to discharge its burden:

[105] Le Tribunal, eu égard à la preuve faite devant lui, conclut que les explications données par M. Carsley et C.R.K.C. ne permettent pas à cette dernière de satisfaire à son fardeau de preuve. La preuve offerte, comme nous le verrons dans les prochains paragraphes, n'est pas assez étoffée pour que C.R.K.C puisse se décharger de son fardeau de preuve, même dans sa phase initiale.

[106] Sommairement exposé, les éléments présentés ne justifient pas, même *prima facie*, le paiement de frais ou d'honoraires de gestion aussi élevés que ceux déduits (900 000 \$) ou que l'on voudrait toujours déduire (700 000 \$) pour chacune des Années d'imposition en litige.

[107] Le Tribunal ne doute pas que M. Carsley est un homme d'affaires talentueux qui, par ses efforts et habiletés, a réussi à faire fructifier d'une façon ou d'une autre plusieurs de ses investissements diversifiés.

[108] Cela étant dit, ce que doit trancher le Tribunal ici demeure, pour ainsi dire, assez bien délimité. Il doit déterminer si, pour les Années d'imposition en litige, les dépenses engagées pour les services rendus par Brooksam (par l'entremise de M. Carsley) sont effectivement des dépenses admissibles et déductibles suivant les principes juridiques applicables. À cet égard, bien que des frais ou honoraires de gestion n'aient fait l'objet d'aucune nouvelle cotisation ou d'aucun refus dans le passé de la part des autorités fiscales n'empêche pas le ministre du Revenu de les remettre en question pour les Années d'imposition en litige. Le ministre du Revenu, en effet, n'est jamais lié par une déclaration fiscale du contribuable.

[109] En l'espèce, le Tribunal ne doit pas seulement conclure qu'une personne d'affaires raisonnable, ayant à l'esprit uniquement les intérêts commerciaux de l'entreprise, aurait accepté de payer les montants en litige, il doit aussi pouvoir conclure que les montants payés sont raisonnables dans les circonstances pertinentes.

[22] We find ourselves here in the realm of the assessment of the evidence and the weighing of its components. This is an area where it is not enough to express one's disagreement or propose an interpretation of the facts that one considers best suited to persuade a court of appeal to intervene on questions of fact or mixed fact and law.<sup>30</sup> It

---

<sup>30</sup> *Nelson (City) v. Mowatt*, 2017 SCC 8, [2017] 1 S.C.R. 138, para. 38; cited in *CCI Thermal Technologies Inc. c. AXA XL (XL Catlin)*, 2023 QCCA 231, paras. 38 and 46; *M.R. c. Hall*, 2021 QCCA 826, para. 17. See also: *Groupe François Poirier inc. c. Bibeau*, 2021 QCCA 553, para. 57; *Truong c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 398, para. 7.

must be remembered that an appeal is not an opportunity to retry the case.<sup>31</sup> It was incumbent upon the appellant to point to a palpable and overriding error in the judge's conclusion and the analysis that led up to it. It has not discharged that burden.

[23] Although the appellant did not press this ground at the hearing, the Court wishes to add that it was open to the judge to consider the fact that neither Cohen nor any representative of 645038 was called upon to testify.<sup>32</sup> Moreover, the inferences he drew from this are not tainted by a reviewable error.

[24] The appeal must therefore fail.

**FOR THESE REASONS, THE COURT:**

[25] **DISMISSES** the appeal, with legal costs.

---

MARIE-FRANCE BICH, J.A.

---

MARIE-JOSÉE HOGUE, J.A.

---

ÉRIC HARDY, J.A.

Mtre Ryan Rotchin  
Mtre Dov Whitman  
Mtre Ashley Saad  
KPMG LAW LLP  
For the Appellant

Mtre Daniel Stock  
REVENU QUÉBEC / DIRECTION PRINCIPALE DU CONTENTIEUX  
For the Respondent

Date of hearing: October 10, 2025

---

<sup>31</sup> *Lalande c. Compagnie d'arrimage de Québec Itée*, 2023 QCCA 973, para. 39.

<sup>32</sup> *Stewart v. The Minister of National Revenue*, AZ-51454280, 2000 CanLII 426 (TCC), para. 24.