

**COUR DU QUÉBEC**  
« Division administrative et d'appel »

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

N° : 500-80-044911-247

DATE : 27 novembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE EMMANUELLE SAUCIER, J.C.Q.**

---

**9329-5871 QUÉBEC INC.**  
Partie demanderesse  
c.  
**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**  
Partie défenderesse

---

JUGEMENT

---

**1. L'APERÇU**

**1.1. Le litige**

[1] 9329-5871 Québec Inc., faisant affaire sous la raison sociale GCA Immobilier (**GCA Immobilier**), exerce ses activités dans le domaine immobilier.

[2] GCA Immobilier fait partie d'un groupe de sociétés appartenant à Claude Lachance, promoteur immobilier, impliqué dans divers projets de développement de construction de condominiums au fil des ans (**Groupe Lachance**). La mission de GCA Immobilier consiste notamment à identifier des projets et à analyser la faisabilité.

[3] GCA Immobilier a déduit de ses revenus les honoraires d'avocats engagés dans le cadre de litiges dans lesquels GCA Immobilier n'était pas directement visée (**Litige**)<sup>1</sup>.

[4] GCA Immobilier soutient toutefois que ces honoraires sont déductibles, faisant valoir qu'ils visaient à protéger non seulement les intérêts de monsieur Lachance, mais aussi ceux de l'ensemble du Groupe Lachance, ce qui incluait ses propres intérêts commerciaux et, par conséquent, ses revenus.

[5] L'Agence du revenu du Québec (**ARQ**) s'oppose à cette prétention. Selon elle, les honoraires d'avocats engagés dans le cadre du Litige ne concernent pas directement GCA Immobilier. Elle a donc refusé leur déduction pour les années 2017 et 2018, ainsi que le report des pertes pour l'année d'imposition 2020.

[6] L'ARQ a émis des avis de nouveaux avis de cotisation et a refusé les pertes rapportées pour l'année 2020<sup>2</sup>.

[7] GCA Immobilier conteste ainsi les cotisations établies par l'ARQ pour les années 2017, 2018 et 2020<sup>3</sup>.

[8] GCA Immobilier a produit un avis d'opposition le 21 février 2023. En avril 2023, elle a également présenté une demande de détermination de pertes pour les années 2017 et 2018. Le 26 avril 2023, un avis d'opposition a été déposé relativement aux avis de détermination de pertes.

[9] L'ARQ a refusé la déduction des honoraires d'avocats de 188 481 \$ pour l'année 2017 et 99 994 \$ pour l'année 2018, estimant qu'ils n'avaient pas de lien raisonnable avec les activités de GCA Immobilier ou qu'ils n'avaient pas été engagés dans le but de générer un revenu.

[10] À la suite d'une analyse des montants, GCA Immobilier ne conteste plus que 170 461,07 \$ pour l'année 2017 et 90 413,04 \$ pour 2018 parmi les honoraires d'avocats refusés.

## **1.2. Questions en litige**

[11] Pour trancher ce litige, le Tribunal doit répondre aux deux questions suivantes :

**a) Les honoraires d'avocats engagés par GCA Immobilier pouvaient-ils raisonnablement être considérés comme se rapportant à cette société et ont-**

---

<sup>1</sup> Pièce D-11. Dans son interrogatoire au préalable, pièce P-24, la vérificatrice, Monique Boulay, reconnaît que les dépenses d'honoraires d'avocats sont reliées à la cause devant la Cour supérieure intentée par Bouvier contre monsieur Lachance ayant fait l'objet d'une demande de permission d'en appeler, p. 9 (ligne 25) et 10 (lignes 1 à 3).

<sup>2</sup> GCA Immobilier a déclaré des pertes nettes dans le calcul de ses revenus pour les exercices financiers se terminant le 31 décembre 2017 (235 972 \$), 2018 (245 755 \$) et 2020 (0 \$).

<sup>3</sup> Avis numéros 1007-1009, pièce D-1 et les avis nos 630 et 631, pièce D-3.

ils été engagés dans le but de générer un revenu pour les années d'imposition 2017 et 2018 ?

b) GCA Immobilier pouvait-elle, pour son année d'imposition 2020, demander le report de ses pertes autres qu'en capital provenant des années 2017 et 2018 ?

[12] Le Tribunal conclut que GCA Immobilier est en droit de déduire de son revenu d'entreprise les honoraires d'avocats réclamés, soit 170 461,07 \$ pour l'année 2017 et 90 413,04 \$ pour l'année 2018. Le Tribunal retient que ces honoraires se rapportent raisonnablement à la société et ont été engagés dans le but de générer un revenu.

[13] Le Tribunal conclut également que GCA Immobilier peut, pour l'année 2020, reporter ses pertes autres qu'en capital provenant des années d'imposition 2017 et 2018.

[14] Voici pourquoi.

## 2. L'ANALYSE

### 2.1. Le droit applicable

[15] Le Tribunal rappellera d'abord les règles applicables au fardeau de preuve en matière fiscale. Il exposera ensuite les principes juridiques relatifs à la déductibilité des dépenses.

#### **2.1.1. Les principales règles de droit portant sur le fardeau de preuve en droit fiscal**

[16] L'article 1014 de la *Loi sur les impôts*<sup>4</sup> (ci-après « *L.I.* ») prévoit :

**1014.** Sous réserve des modifications ou de l'annulation résultant d'une opposition, d'une contestation ou d'un appel et sous réserve d'une nouvelle cotisation, une cotisation est réputée valide et tenante nonobstant toute erreur, vice de forme ou omission qui s'y trouve ou qui se trouve dans toute procédure s'y rattachant.

Toutefois, lorsqu'un tribunal annule une cotisation pour le motif qu'elle est émise au-delà de la période au cours de laquelle le ministre peut faire une nouvelle cotisation ou établir une cotisation supplémentaire aux termes de l'un des sous-paragraphes a à a.3 du paragraphe 2 de l'article 1010, selon le cas, la cotisation que remplaçait celle ainsi annulée demeure valide et tenante, mais tout délai prévu à une loi fiscale et applicable à son égard ne commence à courir qu'à compter de la date du jugement annulant la dernière cotisation.

[17] Ainsi, les avis de cotisation transmis en l'instance sont présumés valides.

[18] Il appartient donc à GCA Immobilier de démontrer que les avis de cotisations sont erronés.

---

<sup>4</sup> RLRQ, c. I -3.

[19] La Cour d'appel résume comme suit les principes applicables au fardeau en matière fiscale<sup>5</sup> :

- [25] Une cotisation fiscale bénéficie d'une présomption de validité. Elle pourra être repoussée par le contribuable s'il présente une preuve *prima facie* démontrant l'inexactitude de la cotisation.
- [26] Le fardeau du contribuable consiste à démontrer « en quoi les faits sur lesquels s'appuie la cotisation sont incorrects. Cette preuve doit être suffisante pour convaincre le tribunal, à première vue ». Elle doit aussi « comporter un certain degré de précision et de probabilité en sa faveur » pour être retenue.
- [27] Un « témoignage clair, non ébranlé en contre-interrogatoire et offert par un témoin dont la crédibilité n'[a] pas été mise en doute, alors qu'aucune preuve contraire n'[a] été présentée par le fisc » peut constituer une preuve suffisante pour « démolir » la présomption. Cependant, la simple négation des faits retenus pour la délivrance de l'avis de cotisation n'est pas suffisante pour contrer la présomption de validité.
- [28] Si le contribuable satisfait à ces exigences, alors s'opère un renversement du fardeau de preuve, et c'est à l'autorité fiscale qu'incombe la tâche de « réfuter la preuve *prima facie* et [de] prouver la cotisation établie par présomption », par une preuve prépondérante.

[Références omises]

[20] Le témoignage probant d'un contribuable constitue une preuve suffisante lorsque sa crédibilité n'a pas été mise en doute et que les autorités fiscales ne présentent aucune preuve contraire<sup>6</sup>.

[21] Par ailleurs, dans certaines circonstances, de simples affirmations peuvent constituer une preuve suffisante, même si elles ne sont pas appuyées d'une preuve documentaire, pour autant que le témoignage du contribuable soit jugé convaincant<sup>7</sup>.

[22] La Cour suprême rappelle dans *Hickman Motors Ltd. c. Canada*<sup>8</sup>, que « lorsque le fardeau est passé au ministre et que celui-ci ne produit absolument aucune preuve, le contribuable est fondé à obtenir gain de cause ».

### **2.1.2. La déductibilité des honoraires d'avocats**

[23] L'article 128 *L.I.* prévoit :

**128.** Un contribuable ne peut déduire, dans le calcul de son revenu d'une entreprise ou de biens pour une année d'imposition, que les débours ou dépenses qu'il paie dans cette année ou qui sont payables à l'égard de cette année, dans la mesure où ils peuvent

<sup>5</sup> *Alertpay Incorporated c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 46, SOQUIJ AZ-51660682, 2020EXP-177, par. 25-28.

<sup>6</sup> *Hickman Motors Ltd. c. Canada*, 1997 CanLII 357 (CSC), [1997] 2 RCS 336, paragr. 92.

<sup>7</sup> *Agence du revenu du Québec c. Stamatopoulos*, 2018 QCCA 474 (CanLII), SOQUIJ AZ-51480682 ; voir aussi : *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Valentini*, 2007 QCCA 886.

<sup>8</sup> 1997 CanLII 357 (CSC), [1997] 2 RCS 336, paragr. 95.

raisonnablement être considérés comme se rapportant à cette entreprise ou ces biens et dans celle où ils ont été encourus pour gagner un revenu provenant de cette entreprise ou de ces biens et dans la mesure prévue par le présent chapitre, sauf disposition au contraire de la présente partie.

[24] Dans *Industries Garanties limitée c. L'Agence du revenu du Québec*<sup>9</sup>, le juge Breault résume les principes applicables :

- [28] Le contribuable peut déduire de ses revenus une dépense si elle a été engagée en vue de tirer un revenu d'entreprise (ou de bien) (art. 128 *L.I.*) et si elle est raisonnable dans les circonstances pertinentes (art. 420 *L.I.*). Par ailleurs, une dépense en principe admissible, c'est-à-dire une dépense qui, à la fois, est engagée par le contribuable en vue de tirer un revenu d'entreprise (ou de bien) et est raisonnable, peut ne pas être entièrement admissible si elle est assujettie à une limitation ou à une restriction autrement prévue.
- [29] Toute dépense engagée dans le but de tirer un revenu d'entreprise (ou de bien) est généralement admissible. Dans cette perspective, il n'est pas du tout nécessaire d'établir l'existence d'une quelconque causalité entre la dépense et un résultat financier distinctif pour l'entreprise. Que l'exercice financier de l'entreprise ait été profitable ou non ou, d'un autre point de vue, que la dépense ait ou n'ait pas donné un rendement positif ou identifiable ne font pas partie des éléments que les tribunaux doivent rechercher pour déterminer si la dépense est admissible ou non.
- [30] En fait, il n'existe aucun critère ou description spécifiques pour convenir qu'une dépense est engagée dans le but de tirer un revenu d'entreprise. Les tribunaux reconnaissent qu'une telle dépense peut être effectuée « pour de nombreuses raisons et dans une multitude de contextes », si bien que « les faits particuliers de chaque affaire sont importants ».
- [31] La Cour d'appel, dans *Agence du revenu du Québec c. 102751 Canada inc.*, précitée, réfère au jugement rendu par la Cour fédérale dans *Rio Tinto Alcan inc. c. R.*, et adopte le point de vue qu'une « approche fondée sur le bon sens, prenant en considération les circonstances et les faits particuliers entourant la dépense, de même que son effet pratique, constitue une bonne approche ».
- [32] Du texte des articles 128 et 420 *L.I.* et de la jurisprudence traitant de cette question, et sous réserve d'une limitation ou restriction imposée autrement dans la *L.I.*, une dépense, pour autant qu'elle est raisonnable, est admissible si :
1. elle peut raisonnablement être considérée comme se rapportant à l'entreprise (ou au bien) ;
  2. il existe objectivement un lien logique entre la dépense engagée et l'objectif de tirer un revenu d'entreprise (ou de bien) ;
  3. elle a été payée ou il existe une obligation juridique de la payer ;
- [33] Le modèle généralement appliqué pour décider de l'admissibilité d'une dépense est celui de l'homme ou la femme d'affaires raisonnable.
- [34] Pour ce faire, il ne convient pas de déterminer si la dépense effectuée résulte d'une bonne ou mauvaise évaluation ou décision commerciale, mais plutôt si, « en ayant à l'esprit uniquement les intérêts commerciaux » de l'entreprise, aucune

<sup>9</sup> 2023 QCCQ 9127, confirmée en appel : 2025 QCCA 279, par. 28-35.

personne d'affaires raisonnable n'aurait accepté de faire ou de s'engager à effectuer une telle dépense.

[Références omises]

[25] Ainsi, les tribunaux doivent adopter une approche plus large pour déterminer la déductibilité d'une dépense, laquelle peut être directement liée au produit ou au service de l'entreprise, mais aussi être accessoires à ceux-ci, comme l'illustrent les jugements ci-après décrits.

[26] Dans *Bj Services Company Canada, the successor to Newsco Well Service Ltd. c. La Reine*<sup>10</sup>, la Cour se penche sur la déductibilité d'honoraires d'avocats engagés par Newsco Well Service Ltd. (Newsco) à la suite d'une offre publique d'achat hostile de BJ Services Company Canada (BJ). BJ propose alors à Newsco une fusion visant l'acquisition de toutes les actions ordinaires de Newsco. Dans les semaines qui suivent, les directeurs de Newsco ont retenu les services de conseillers financiers et juridiques pour aider à trouver un « chevalier blanc » intéressé à présenter une offre concurrente.

[27] Newsco a déduit les honoraires à titre de dépenses dans le calcul de ses revenus aux fins d'impôt.

[28] Le Ministre du Revenu procède à une nouvelle cotisation et refuse d'admettre les déductions soutenant que les honoraires ont été engagés en vue de répondre à une offre publique d'achat, qu'ils visaient principalement à maximiser la valeur pour l'actionnaire et qu'ils n'ont pas été engagés dans le but de tirer un revenu. Selon le ministre, les dépenses avaient été engagées dans le but de faire monter le prix que les actionnaires de Newsco espéraient obtenir de la vente de leurs actions. Il invoque également l'absence de prescription législative obligeant la société à effectuer ce type de dépenses<sup>11</sup>.

[29] La Cour écrit notamment<sup>12</sup> :

[38] [...] Étant donné les circonstances, les dépenses faisaient partie des frais généraux que doit engager une société en vue de tirer un revenu, même si ces dépenses ne sont pas directement liées aux activités accomplies en vue de tirer un revenu, mais qu'elles sont liées aux intérêts des actionnaires. Se soucier des intérêts des actionnaires constitue une attitude juste et sage de la part d'une société, et les dépenses engagées à cette fin font simplement partie du prix à payer pour faire affaire dans ce marché des entreprises.

[30] Les tribunaux sont invités à considérer une assise plus large à la déductibilité d'une dépense qui comprend non seulement les frais directs liés au produit ou au service d'une entreprise, mais visera aussi les frais accessoires telles que le maintien des

---

<sup>10</sup> 2003 CCI 900 (CanLII).

<sup>11</sup> *Id.*, par. 11.

<sup>12</sup> *Id.*, par. 38.

relations avec les actionnaires qui sont nécessaires à l'accomplissement des activités de l'entreprise<sup>13</sup>.

[31] Dans *Matt Harris & Son Ltd. c. La Reine*<sup>14</sup>, la Cour doit décider si la société Matt Harris & Son Ltd. peut déduire des dépenses publicitaires engagées en vue de tirer un revenu de son entreprise de fourniture de bois, alors que sa publicité est principalement axée sur les courses de motoneiges, une activité appréciée par son fondateur, mais sans lien avec les activités de l'entreprise.

[32] Dans cette affaire, la Cour explique que le concept antérieur d'« étroitesse du lien » entre une dépense et l'activité commerciale tenait notamment au fait que la loi mentionnait qu'aucune déduction ne devait être accordée pour des dépenses qui n'étaient pas « *totalemment, exclusivement et nécessairement* » faites en vue de la production du revenu<sup>15</sup>.

[33] Les tribunaux tiennent désormais compte du fait que la loi exige plutôt que les dépenses soient engagées « en vue de gagner ou de produire un revenu ». La Cour d'appel doit déterminer si les dépenses publicitaires présentent un lien assez étroit avec l'entreprise de bois. Elle conclut que « le fait que les dépenses n'aient pas forcément donné lieu à la production d'un revenu n'a pas pour conséquence d'en interdire la déduction, car c'est l'objet de ces dépenses qui doit être déterminé. (...) Si les dépenses sont engagées dans le but de tirer un revenu d'une entreprise, elles sont déductibles »<sup>16</sup>.

[34] Le juge conclut dans *Matt Harris & Son Ltd*<sup>17</sup> :

[46] La question qu'il convient de poser est donc la suivante : l'appelante a-t-elle engagé les dépenses de publicité en vue de tirer un revenu de son entreprise de bois et de sciage ou de lui faire produire un revenu ? Si je me fonde sur l'analyse du juge Lacobucci et sur sa conclusion dans l'affaire *Symes*, précitée, je n'ai pas à me préoccuper de savoir si les dépenses ont un rapport trop éloigné avec l'entreprise de l'appelante.

[...]

[48] La jurisprudence qui interprétait la formulation restrictive employée dans *la Loi de l'impôt de guerre sur le revenu* comme signifiant que la dépense doit être rattachée à la réalisation d'un bénéfice pour être déductible est tombée en désuétude. En outre, cette exigence ne tient pas compte du critère fondé sur l'objet, clairement présent dans la loi et attesté par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Symes*, précitée. Selon moi, on ne peut déduire de critère d'étroitesse du lien de l'alinéa 18(1)a).

[49] L'appelante a engagé les dépenses de publicité dans le but de tirer un revenu de son entreprise. La décision de faire de la publicité était une décision d'affaires prise dans le but de gagner un revenu. L'objet des dépenses était de faire croître

<sup>13</sup> *Id.*, par. 22-26.

<sup>14</sup> 2000 CanLII 475 (CCI).

<sup>15</sup> *Id.*, par. 37.

<sup>16</sup> *Id.*, par 41.

<sup>17</sup> *Id.*, par 46, 48-52.

l'entreprise de l'appelante en favorisant l'établissement de nouveaux liens et de nouveaux débouchés au profit de l'entreprise de bois et de sciage.

- [50] L'administration fiscale n'a pas à dicter à un entrepreneur la manière de diriger son entreprise. Les dépenses de publicité peuvent prendre de nombreuses formes : radio, télévision, journaux (locaux, provinciaux ou nationaux), commandites ou acquisition d'équipes sportives, tournois, activités communautaires... je pourrais continuer encore et encore. Une forme de publicité peut porter fruit pour une entreprise, mais pas forcément pour une autre, même une concurrente. Chaque entreprise doit avoir toute liberté de choisir le support publicitaire de son choix.
- [51] L'entreprise peut choisir d'axer sa publicité sur une activité à laquelle son propriétaire (ou le principal actionnaire de la société à qui appartient l'entreprise) porte un intérêt particulier ou dont il tire un haut degré de satisfaction personnelle. Il n'y a aucune raison pour qu'une forme de publicité soit rejetée par le fisc uniquement parce que le propriétaire de l'entreprise s'intéresse à l'activité en question ou en tire une satisfaction personnelle, ou encore, comme c'est le cas en l'instance, parce qu'il y prend part ou que le rapport entre l'activité et l'entreprise n'est pas assez étroit. Le fait que le propriétaire d'une entreprise (ou l'administrateur d'une société) tire indirectement une satisfaction de la forme de publicité choisie ne doit pas conduire nécessairement à la conclusion que la dépense de publicité doit être rejetée. Si cette dépense, quelle qu'elle soit, est engagée par le contribuable en vue de tirer un revenu de son entreprise et qu'elle est raisonnable dans les circonstances, elle doit être déductible dans le calcul du revenu. C'est ce que dicte la Loi.
- [52] Cependant, lorsque la forme de publicité choisie comporte une importante dimension personnelle, il incombe au contribuable et ce fardeau est alors plus lourd que dans des circonstances normales d'établir que la dépense a réellement été engagée en vue de tirer un revenu de l'entreprise. Il est bien possible que la dépense puisse servir à la fois les besoins de l'entreprise et ceux de l'actionnaire ; dans un tel cas, il peut y avoir lieu d'établir l'objet premier de la dépense ou, peut-être, de répartir la dépense entre l'entreprise et l'actionnaire. Ce point n'a pas été évoqué dans les plaidoyers ni au cours de l'audience, et je n'ai pas à déterminer si cette approche est étayée par la Loi.

[Références omises]

[35] Le Tribunal est donc invité par la jurisprudence à adopter une interprétation plus libérale de l'expression « *dans la mesure où ils peuvent raisonnablement être considérés comme se rapportant à cette entreprise et dans celle où ils ont été encourus pour gagner un revenu provenant de cette entreprise* »<sup>18</sup>.

[36] Dans *Frappier c. La Reine*<sup>19</sup>, la Cour canadienne de l'impôt se penche sur la déductibilité de montants versés par une conseillère financière à certains de ses clients qui avaient subi des pertes sur des valeurs mobilières qu'elle avait acquises pour leur compte.

<sup>18</sup> Art. 128 L.I.

<sup>19</sup> 1998 CanLII 129 (CCI)

[37] Le fisc soutient que ces paiements sont de nature personnelle et qu'ils n'ont pas été effectués en vue de tirer un revenu de commissions. La Cour ne retient pas cet argument.

[38] Les considérations entourant ces paiements sont ainsi résumées dans le jugement<sup>20</sup> :

[14] Deux autres observations s'imposent. Les montants versés à chaque personne ne représentent pas nécessairement le plein montant de la perte qu'elles ont subie au cours d'une année particulière. Les montants semblent avoir été négociés et, apparemment, il était tenu compte d'autres facteurs, notamment des gains réalisés au cours d'autres années ou à l'égard d'autres opérations. En outre, on n'a pas remboursé toutes les personnes qui avaient subi des pertes. Pendant l'interrogatoire principal ou pendant le contre-interrogatoire, aucune explication n'a été donnée à ce sujet. Il se peut que les clients les plus mécontents ou les plus agressifs aient eu plus de chances d'être payés.

[15] Je trouve certains de ces facteurs quelque peu troublants par exemple le fait que deux clients étaient des membres de la famille, que d'autres clients étaient des voisins et que, dans deux cas, les sommes ont été versées à des personnes qui avaient apparemment perdu de l'argent à cause du mari de Mme Frappier.

[16] Ces considérations ne sont pas sans pertinence, mais elles doivent être envisagées en tenant compte du tableau plus général qui se dégage, soit celui d'une personne dynamique qui réussissait fort bien dans les affaires, dont les principaux atouts étaient sa réputation, sa compétence et les rapports qu'elle entretenait avec ses clients, dont certains étaient des amis et des membres de sa famille. Il était important que les clients de Mme Frappier, lesquels lui communiquaient le nom de nouveaux clients possibles, demeurent satisfaits et qu'ils considèrent qu'elle répondait des conseils qu'elle donnait et des placements qu'elle effectuait pour leur compte, étant donné la latitude dont elle disposait à l'égard de leur portefeuille de titres. La réputation de Mme Frappier dans ce secteur d'activités était importante pour ses affaires courantes, et elle devait notamment être protégée contre tout préjudice qui pourrait lui être causé si des poursuites étaient engagées contre son mari. Comme l'avocat de l'intimée le soutient, il y avait peut-être bien un élément de compassion et de loyauté envers les amis, les voisins et les membres de la famille, mais le tableau général qui se dégage est celui d'une personne plutôt dure en affaires, tenace, qui n'était pas prête à se départir de son argent si elle n'y voyait pas d'avantage aux fins de ses affaires.

[Reproduction intégrale]

[39] La jurisprudence illustre donc que chaque cas est un cas d'espèce et dépend des circonstances propres à chaque dossier.

[40] Qu'en est-il dans le présent dossier ?

**2.2. Les honoraires d'avocats engagés par GCA Immobilier pouvaient-ils raisonnablement être considérés comme se rapportant à cette société et ont-**

---

<sup>20</sup> *Id.*, par. 14-16.

***ils été engagés dans le but de générer un revenu pour les années d'imposition 2017 et 2018 ?***

[41] Comme il a été rappelé précédemment, une cotisation fiscale bénéficie d'une présomption de validité. Il appartient donc à GCA Immobilier de repousser la présomption de validité en présentant une preuve *prima facie* démontrant l'inexactitude de la cotisation. Elle doit donc ainsi démontrer en quoi les faits sur lesquels s'appuie la cotisation sont incorrects.

[42] GCA Immobilier s'attaque au fait que l'ARQ n'a pas compris son rôle dans le Groupe Lachance ni l'impact du Litige sur ses opérations et ses revenus. Elle prétend avoir le droit de déduire les honoraires d'avocats engagés dans le cadre du Litige pour protéger son revenu net, lequel serait mis en péril par ce dernier. Selon elle, ces honoraires avaient pour objet de préserver sa réputation commerciale ainsi que sa source de revenus.

[43] L'ARQ n'est pas de cet avis et soutient que les honoraires d'avocats n'ont aucun lien avec GCA Immobilier, laquelle n'était pas directement partie au Litige et qu'il s'agirait plutôt de dépenses personnelles de monsieur Lachance<sup>21</sup>.

[44] Le Tribunal examinera donc d'abord ce que révèle la preuve quant au lien entre les services rendus par les avocats et GCA Immobilier, puis expliquera en quoi les faits sur lesquels l'ARQ s'appuie pour maintenir les cotisations sont, selon lui, erronés.

**2.2.1. Le contexte de la vérification**

[45] Il est utile de revenir sur le contexte ayant mené à la vérification en litige.

[46] En 2018, GCA Immobilier a fait l'objet d'une vérification visant à déterminer la conformité des remboursements de la taxe sur les intrants réclamés relativement aux dépenses en honoraires d'avocats.

[47] À l'issue de cette vérification, l'ARQ a conclu que GCA Immobilier ne pouvait pas réclamer les remboursements de taxe sur les intrants liés à ces honoraires d'avocats et a émis une cotisation qui n'a pas été contestée.

[48] Le vérificateur chargé du dossier de taxes<sup>22</sup> a alors transmis le dossier en vérification des impôts à l'égard de ces mêmes factures.

[49] C'est ainsi que la vérificatrice a été désignée pour s'occuper du dossier à la fin de février 2020. Elle explique s'être limitée, dans le cadre de sa vérification, à examiner les factures refusées en vérification de taxes<sup>23</sup>, à lire certains jugements et à consulter le

---

<sup>21</sup> Contestation, par. 29 à 33.

<sup>22</sup> Aziz Mossadak.

<sup>23</sup> Pièce D-8, p. 62.

registre des entreprises afin de comprendre le lien entre les différentes sociétés du Groupe Lachance impliquées dans le Litige.

[50] Or, comme il sera exposé ci-après, le Tribunal estime que la preuve démontre que la vérificatrice n'a pas pleinement saisi le rôle de GCA Immobilier dans le Groupe Lachance et, par conséquent, qu'elle n'a pas compris pourquoi c'est GCA Immobilier qui avait intérêt à financer le Litige afin de protéger sa réputation ainsi que celle du Groupe Lachance.

### **2.2.2. La preuve *prima facie* de GCA Immobilier**

[51] La principale prémisse de l'ARQ repose sur le fait que GCA Immobilier n'est pas une partie nommée dans le Litige, ce qui, selon elle, empêcherait la société de déduire les honoraires d'avocats engagés pour défendre monsieur Lachance.

[52] Un seul témoin est entendu pour GCA Immobilier : Jean-Louis Berthet, son vice-président finance. Il est responsable du dossier de contestation des avis de cotisation et a été l'interlocuteur principal de la vérificatrice.

[53] Monsieur Berthet explique qu'il agit en réalité comme vice-président finance du Groupe Lachance, qui regroupe l'ensemble des sociétés dans lesquelles monsieur Lachance est impliqué comme administrateur ou actionnaire, directement ou indirectement. Chacune de ces sociétés a une mission et un rôle précis.

[54] Au sein de ce groupe, GCA Immobilier occupe une position centrale : fondée en 2015, elle agit comme société de développement immobilier chargée d'identifier les projets potentiels et d'effectuer les études préliminaires et de faisabilité. Elle a pris la relève de GCA Créateurs Immobilier Inc. qui effectuait les études préliminaires des projets.

[55] À cette fin, GCA Immobilier prépare des analyses budgétaires, communique avec les prêteurs potentiels et détermine les coûts liés à chacun des projets.

[56] Lorsque GCA Immobilier identifie un projet viable, une ou plusieurs sociétés sont ensuite constituées pour le réaliser.

[57] Le temps et les ressources consacrés par GCA Immobilier aux études préalables ne sont pas immédiatement facturés aux sociétés du Groupe Lachance chargées de réaliser les projets.

[58] GCA Immobilier facture ses honoraires uniquement lorsque le projet est complété et que les unités sont vendues, puisque les sociétés concernées n'ont pas de liquidités avant cette étape.

[59] GCA Immobilier a payé les honoraires d'avocats du bureau De Grandpré Chait engagés dans le cadre du Litige et les a déduits à titre de dépense dans le calcul de son

revenu pour 2017 et 2018. L'ARQ a refusé ces déductions, considérant que les honoraires servaient essentiellement à protéger les intérêts personnels de monsieur Lachance et n'avaient aucun lien avec GCA Immobilier.

[60] Le Litige en cause est un différend dans lequel monsieur Lachance est poursuivi personnellement en titre d'administrateur de 9245-2366 Québec Inc. (**2366**).

[61] 2366 agissait comme développeur et promoteur du projet, Le Murray (phase 1 et 2) (**Le Murray**), consistant en la construction d'environ 288 unités, situé sur la rue Murray à Griffintown.

[62] Les deux actionnaires de 2366 sont GCA-Murray S.E.C., société liée au Groupe Lachance, et Groupe Isocan Inc. (**Isocan**), propriété d'Éric Bouvier.

[63] Après Le Murray, le Groupe Lachance développe un projet adjacent, Le Wellington (phase 3) (**Le Wellington**). Isocan et monsieur Bouvier ne sont pas impliqués dans ce projet.

[64] Toutefois, monsieur Bouvier reproche à monsieur Lachance l'utilisation illicite des plans, devis, outils promotionnels et de l'image du projet Le Murray afin d'attirer la clientèle vers Le Wellington.

[65] Selon monsieur Lachance, il s'agit plutôt d'une stratégie utilisée par monsieur Bouvier afin de régler un différend relatif aux frais de gestion réclamés par Isocan à 2366 concernant Le Murray et, possiblement, d'obtenir des informations financières confidentielles sur Le Wellington<sup>24</sup>.

[66] En juillet 2017, monsieur Bouvier intente une demande introductive d'instance visant notamment la destitution de monsieur Lachance comme administrateur de 2366 et autorisant 2366 à intenter une action dérivée visant monsieur Lachance ainsi qu'un grand nombre de sociétés et individus associés au Groupe Lachance dans Le Wellington.

[67] La juge Tremblay de la Cour supérieure conclut que le recours n'est pas un simple prétexte lié aux frais de gestion et autorise une action dérivée au nom de 2366 visant monsieur Lachance, plusieurs sociétés du Groupe Lachance, des actionnaires, des employés clés et certains partenaires externes (prêteur, architecte, courtier immobilier)<sup>25</sup>.

[68] Ainsi, l'action dérivée cible un cercle très large d'entités et de personnes liées au projet Le Wellington :

- Monsieur Lachance, personnellement en tant qu'administrateur de 2366 et président de GCA, GCA-Murray s.e.c. ;

<sup>24</sup> *Bouvier c. Lachance*, 2017 QCCS 5876, par. 1-4.

<sup>25</sup> Pièce P-11, onglet 1.

- GCA Créateurs Immobiliers Inc., la société du Groupe Lachance qui exerçait les activités de prospection de projets, de vérification de la faisabilité et de calcul des coûts anticipés avant que GCA Immobilier ne la remplace dans ce rôle ;
- Phase 3 Wellington Griffintown Inc., GCA Phase III s.e.c., 9329-1946 Québec Inc.<sup>26</sup>, Nicolas Rancourt, Raynald Couillard, 9264-5316 Québec Inc. qui sont associés au Groupe Lachance et impliquées dans Le Wellington ;
- Michel Gauthier, le vice-président construction qui travaille pour le Groupe Lachance ;
- Des tiers impliqués dans Le Wellington, à savoir, Pro Immobilier & Hypothèque Inc. (le prêteur), Hari-Mara Martin Immobiliers Inc. et son actionnaire Mara-Hari Martin (le courtier immobilier), Yvon Poirier (l'architecte).

[69] Dans le cadre du Litige, monsieur Lachance dépose une demande reconventionnelle visant notamment la liquidation de 2366.

[70] Monsieur Berthet reconnaît que GCA Immobilier n'est pas mentionnée parmi les parties visées par l'action dérivée. Il souligne que c'est GCA Créateurs Immobiliers Inc., société dorénavant inactive, qui est visée, ce qu'il juge étonnant, car c'est GCA Immobilier qui aurait dû être poursuivie. Il ajoute ne pas avoir soulevé cet élément devant la Cour pour des raisons stratégiques.

[71] Monsieur Berthet admet ne pas pouvoir préciser les dates exactes des études de faisabilité pour divers projets ayant rejoint le Groupe Lachance en 2016-2017, mais confirme que GCA Immobilier a rendu des services liés au projet Le Murray et Le Wellington, notamment pour s'assurer du respect des budgets. Il explique également que GCA Immobilier a repris les activités de GCA Créateurs Immobiliers Inc. et que c'est elle qui facture désormais les services liés à la prospection et à l'analyse.

[72] Cette preuve n'est pas contredite par l'ARQ.

[73] Insatisfait du jugement de la juge Tremblay, monsieur Lachance demande la permission d'en appeler, ce qui lui est accordé<sup>27</sup>.

[74] Les parties règlent finalement le Litige hors cour. À ce stade, aucune action dérivée n'a donc été intentée grâce aux démarches judiciaires entreprises.

[75] Selon monsieur Berthet, bien que l'action dérivée visait formellement monsieur Lachance, elle représentait une menace directe pour les sociétés du Groupe Lachance impliquées dans Le Wellington, lesquelles devaient ultimement rémunérer GCA

---

<sup>27</sup> Pièce P-11, onglet 4.

Immobilier pour les services rendus. Aucune de ces sociétés n'était encore poursuivie, mais elles étaient expressément visées par un recours potentiel.

[76] Selon son témoignage, l'action dérivée visait en réalité à nuire au Groupe Lachance, compromettant ainsi la réputation du projet Le Wellington, celle de son promoteur et les revenus attendus du projet, donc ceux de GCA Immobilier.

[77] GCA Immobilier avait également intérêt à protéger les partenaires du Groupe Lachance (prêteur, architecte, courtier immobilier), afin qu'ils ne se retrouvent pas entraînés dans un litige interne et soient contraints d'assumer leurs propres frais juridiques.

[78] Monsieur Berthet insiste sur l'importance cruciale de la réputation dans le secteur du développement immobilier : « *ce sont des gens qui nous faisaient confiance. On a éteint le feu avant qu'il ne s'allume. Ils n'étaient pas défendus, car ils n'étaient pas encore poursuivis* ». Selon lui, il était essentiel d'intervenir pour protéger ces relations d'affaires.

[79] Il ajoute que le Litige perturbait de manière significative les activités du projet Le Wellington qui étaient avancées et pour lesquelles des unités avaient déjà commencé à être livrées aux acheteurs.

[80] GCA Immobilier anticipait de facturer Phase 3 Wellington Griffintown Inc., et 9355-4400 Québec Inc. une fois le projet terminé<sup>28</sup>. Le recours envisagé, qui visait des dommages importants, menaçait donc directement la capacité de ces sociétés de payer GCA Immobilier pour les services rendus.

[81] Ainsi, GCA Immobilier voyait ses sources de revenus futures directement menacées. Elle avait donc un intérêt commercial légitime à assumer les honoraires d'avocats afin de protéger ces revenus.

[82] Monsieur Berthet ajoute que « GCA immobilier » constitue également une marque associée aux projets actuels et futurs du Groupe Lachance et qu'il était essentiel de protéger cette image commerciale.

[83] La preuve démontre que GCA Immobilier a effectivement facturé Phase 3 Wellington Griffintown Inc., et 9355-4400 Québec Inc.<sup>29</sup> et que ces montants ont été payés<sup>30</sup>.

[84] Le Tribunal conclut GCA Immobilier a démontré *prima facie* que la perspective d'un recours visant les acteurs clés du projet Le Wellington constituait une menace réelle et directe à sa capacité de facturer et d'être payée pour ses services.

---

<sup>28</sup> Pièce P-9.

<sup>29</sup> Pièce P-13 et P-14 : Les sociétés ont fusionné pour regrouper les projets.

<sup>30</sup> Pièce P-9 a).

[85] Le Tribunal conclut donc que GCA Immobilier présente une preuve *prima facie* qu'elle avait un intérêt commercial à protéger sa réputation, son image corporative et, surtout, ses revenus attendus du projet Le Wellington.

[86] Ainsi, GCA Immobilier avait un intérêt manifeste à ce que le Litige soit défendu efficacement et réglé hors cour afin de ne pas compromettre la rentabilité du projet ni sa propre capacité d'être rémunérée pour les services rendus.

### **2.2.3. L'ARQ ne réfute pas la preuve *prima facie* de GCA Immobilier**

[87] Les témoignages de la vérificatrice et de l'agent d'opposition ne permettent ni de réfuter la preuve *prima facie* présentée par GCA Immobilier ni d'établir, par une preuve prépondérante, la validité des cotisations, comme l'exige le cadre juridique applicable.

[88] Le Tribunal exposera d'abord les motifs pour lesquels le témoignage de la vérificatrice doit être écarté en raison de sa faible valeur probante. Il procédera ensuite à la même analyse à l'égard du témoignage de l'agent d'opposition.

#### **2.2.3.1. Le témoignage de la vérificatrice**

##### **2.2.3.1.a) La vérificatrice ne comprend pas la nature du Litige**

[89] La preuve démontre que la vérificatrice ne saisit pas adéquatement la nature du Litige. Dans ces circonstances, elle n'est pas en mesure de déterminer si les honoraires d'avocats ont été engagés dans le but de générer un revenu d'entreprise ni d'en apprécier le caractère raisonnable.

[90] Lors de son témoignage à l'instruction, la vérificatrice manifeste une certaine incertitude quant à sa compréhension du jugement de la juge Tremblay, bien qu'elle reconnaisse l'avoir lu.

[91] Cette confusion n'est pas nouvelle, puisqu'elle se manifestait déjà lors de son interrogatoire au préalable. Elle y déclare notamment <sup>31</sup> :

Q- (...) Ça, vous l'avez... vous l'avez lu, ce jugement-là ?

R- Oui, oui.

Q- Attentivement, n'est-ce pas ?

R- Bien, « attentivement », j'en avais beaucoup à lire, mais...

Q- Oui.

R- Oui.

Q- Et qu'est-ce que ça vous a dit, ça, comme... Vous avez regardé l'en-tête, les parties, puis vous...

<sup>31</sup> Pièce P-24, p. 29 à 33.

- R- Non non, je l'ai lu toute au complet, mais là, c'est parce que je ne m'en souviens plus, ça fait deux (2) ans, là, que j'ai tout lu ça.
- Q- O.K. O.K.
- R- J'ai pas une mémoire d'éléphant, là.
- Q- Puis ce jugement-là concluait quoi ? Est-ce que vous savez ?
- R- Bien là, vite de même, non, là.
- Q- Non.
- R- J'ai pas... je ne m'en rappelle plus.
- Q- O.K. Si je vous disais que, dans cette requête-là, les demandeurs, là qui était Bouvier, n'est-ce pas demandaient l'autorisation de poursuivre un paquet de sociétés et de personnes reliées à la défenderesse et au défendeur... au défendeur Claude Lachance puis à la mise en cause 9245, est-ce que... est-ce que j'ai tord ou j'ai raison ?
- R- Je sais pas, là...
- [...].
- Q- Qu'est-ce que monsieur Bouvier reprochait à monsieur Lachance puis à 9245 ? Est-ce que vous savez ?
- R- Bien, je le sais que c'est par rapport à des... je pense que c'est un chose immobilier, là, GCA-Murray, je pense, ça se peut-tu ? GCA-Murray.
- Q- Um-hum.
- R- Bien, c'est tout en rapport avec ça, là, avec un litige entre les... Bouvier... il y avait un problème d'administrateurs aussi.
- Q- Um-hum.
- R- ... entre monsieur Bouvier puis monsieur Lachance.
- Q- O.K.
- R- Puis c'est parce que je ne m'en rappelle plus, là.
- [...]
- Q- Est-ce que, d'après vous, c'est pertinent à notre question en litige ici, c'est-à-dire la déduction des honoraires ?
- R- Ça peut, oui.
- Q- Ça se peut ?
- R- Est-ce que c'est pertinent ? Je le sais pas.

[Reproduction intégrale]

[92] Cet extrait illustre clairement que la vérificatrice ne comprend ni la nature du Litige ni son importance pour l'analyse de la déductibilité des honoraires d'avocats par GCA Immobilier.

[93] Cette incompréhension se manifeste lors de son contre-interrogatoire à l'instruction.

[94] La vérificatrice affirme alors, à tort, que c'est monsieur Bouvier qui aurait présenté la demande pour permission d'en appeler, alors même qu'il avait obtenu gain de cause devant la Cour supérieure<sup>32</sup>, ce qui démontre encore une fois sa mauvaise compréhension des procédures.

[95] La vérificatrice croit aussi, à tort, que monsieur Bouvier demandait la destitution de monsieur Lachance dans le cadre de cet appel, alors qu'en réalité, c'est monsieur Lachance qui a demandé la permission d'en appeler du jugement autorisant l'exercice du recours contre lui, ses sociétés et ses partenaires d'affaires.

[96] Lorsqu'elle est confrontée à ces erreurs en contre-interrogatoire, la vérificatrice soutient qu'elles ne changent rien et maintient que l'implication de monsieur Lachance relève, selon elle, de son rôle d'administrateur.

[97] La vérificatrice a raison d'affirmer que GCA Immobilier n'est pas nommée directement parmi les sociétés visées par l'action dérivée. Elle omet toutefois de considérer que monsieur Lachance, visé par cette action, est également un administrateur de GCA Immobilier.

[98] Sans comprendre la nature et la portée du Litige, la vérificatrice conclut pourtant que les honoraires d'avocats constituent des dépenses personnelles pour monsieur Lachance, faute de lien avec GCA Immobilier. Elle ajoute même que 2366 aurait pu déduire ces frais, alors même que cette société est celle qui a été autorisée à exercer une action dérivée contre monsieur Lachance et les autres sociétés de son groupe.

[99] Le témoignage de la vérificatrice est ainsi truffé de contradictions et d'incohérences.

[100] À titre d'exemple, la vérificatrice affirme avoir examiné les factures d'honoraires d'avocats ainsi que certains jugements dans le cadre de sa vérification pour ensuite conclure que GCA Immobilier n'a aucun lien avec le Litige et ne peut déduire ces frais.

[101] La vérificatrice indique avoir lu les descriptions des entrées de temps des avocats, faisant notamment état de recherches sur la destitution d'un administrateur<sup>33</sup>, sur la liquidation d'une entreprise<sup>34</sup> ou encore sur les conséquences de l'admission de l'état d'insolvabilité de 2366<sup>35</sup>. Elle conclut alors que ces travaux ne concernent pas GCA Immobilier.

[102] Or, se limiter à la lecture des descriptions figurant sur les factures, sans demander d'explications à GCA immobilier, et ce, dans un contexte où sa compréhension du Litige

---

<sup>32</sup> Pièce P-24, p. 40.

<sup>33</sup> Pièce D-8, p. 75.

<sup>34</sup> *Id.*, p. 74.

<sup>35</sup> *Id.*, p. 72.

est manifestement lacunaire, ne permet pas de conclure raisonnablement à l'absence de lien entre le Litige et GCA Immobilier.

[103] Le Tribunal conclut que les hypothèses ayant servi de fondement aux cotisations ne reposent pas sur une preuve fiable ou cohérente.

### **2.2.3.1.b) L'absence de démarches pour mieux comprendre**

[104] Alors que la vérificatrice ne semble pas saisir les enjeux du Litige, son témoignage révèle qu'aucune démarche significative n'a été entreprise auprès de GCA Immobilier pour obtenir des explications supplémentaires ou pour clarifier les éléments qu'elle ne comprenait pas.

[105] En interrogatoire en chef, la vérificatrice tente de justifier l'absence de communications avec GCA Immobilier en invoquant une directive gouvernementale qui aurait, selon elle, interdit de communiquer avec les contribuables pendant la pandémie. Cette directive n'a toutefois pas été produite en preuve et son témoignage à ce sujet demeure vague quant à son contenu et à sa durée.

[106] Rien ne l'empêchait pourtant d'adresser des demandes d'information écrites ou de communiquer par téléphone avec le contribuable, et ce, tant pendant la pandémie qu'après.

[107] Lorsqu'on lui fait remarquer, en contre-interrogatoire, qu'elle a signé son rapport de vérification en janvier 2023, soit près de trois ans après le début de la pandémie, la vérificatrice est incapable d'expliquer pourquoi aucune démarche additionnelle n'a été entreprise en 2021, 2022 et 2023 auprès des représentants de GCA Immobilier.

[108] En invoquant cette justification pour expliquer l'absence de démarches visant à comprendre les enjeux du Litige pour GCA Immobilier, la vérificatrice se discrédite davantage.

[109] La vérificatrice admet d'ailleurs avoir communiqué avec un représentant de GCA Immobilier après la fin de la pandémie, ce qui contredit directement sa justification et fragilise encore plus sa crédibilité.

[110] Devant l'évidence des lacunes dans sa démarche de vérification, la vérificatrice résume ainsi son approche :

Nous, on a vraiment refusé les factures que la vérification de taxes a inscrites, car on était en pandémie. On ne pouvait pas communiquer avec le conseiller de GCA Immobilier, c'est-à-dire qu'on s'en est tenu vraiment aux factures de la vérification de taxes. C'est un échange de renseignements. On sait qu'eux, ils ont fait une analyse préliminaire. Ils ont fait leur législation. Mais, on vérifie quand même les factures pour voir si elles sont admissibles en impôt, parce que la taxe et l'impôt ne sont pas pareils. Puis on vérifie s'ils ont été engagés pour gagner un revenu. [...] Les factures qu'on a refusées, c'est le 99 000 \$.

[111] La vérificatrice admet s'être principalement appuyée sur le travail du vérificateur en matière de taxes et invoque la pandémie pour expliquer pourquoi elle n'a pas effectué les vérifications nécessaires pour bien comprendre la situation de GCA Immobilier.

[112] Pourtant, la preuve démontre que la vérificatrice reconnaît avoir consulté une lettre datée du 2 août 2018, rédigée par Me Samuel, avocat de GCA Immobilier, en réponse à des demandes d'information formulées par l'ARQ dans le cadre de la vérification des taxes sur les intrants. Cette lettre expliquait le Litige et ses impacts sur plusieurs sociétés sous le contrôle commun de monsieur Lachance, dont GCA Immobilier<sup>36</sup>.

[113] Dans cette lettre, Me Samuel précise que les procédures intentées par monsieur Bouvier visent les affaires de 2366 et comportent des demandes contre diverses sociétés contrôlées par monsieur Lachance, notamment GCA Immobilier, GCA Murray SEC, 9264-5316 Québec Inc. et 9245-9718 Québec Inc., lesquelles détiennent divers intérêts dans le projet Le Murray (vente, promotion, investissement). Il y décrit aussi la nature d'autres litiges en lien avec les affaires de 2366<sup>37</sup>. La vérificatrice reconnaît avoir lu les jugements dans ces dossiers.

[114] Me Samuel y explique également que GCA Immobilier et les autres entités concernées avaient un intérêt à ce que les procédures judiciaires soient menées à bon escient, sans quoi leurs intérêts risquaient d'être compromis. Il souligne que, si les réclamations étaient accueillies, cela pourrait entraîner des poursuites ou des réclamations additionnelles contre monsieur Lachance et contre plusieurs entités regroupées du Groupe Lachance. Il ne s'agit donc aucunement, précise-t-il, d'un dossier où « Claude Lachance se poursuivait lui-même », mais bien de litiges susceptibles d'avoir un impact direct sur les sociétés du Groupe Lachance<sup>38</sup>.

[115] En contre-interrogatoire, après avoir relu de cette lettre et avoir été confrontée au fait que Me Samuel y inclut GCA Immobilier parmi les sociétés dont les intérêts sont affectés par le Litige, la vérificatrice répond :

- Q- Je comprends que vous n'aviez jamais vu cette note-là avant aujourd'hui, là ?  
N'est-ce pas ?
- R- Bien je n'ai pas porté attention. Mais ça ne vient pas... ça ne change rien que les factures ne sont pas au nom de la compagnie. Ce n'est pas dans le but de gagner du revenu. C'est vraiment 9245-2366 Québec Inc. qui est visée. Moi, je vois 9245-2366 Québec Inc. est inscrit dans le petit 1, mais c'est parce que monsieur Lachance est administrateur de beaucoup de compagnies, et c'est en plus en qualité d'administrateur qu'on refuse des factures, parce que c'est personnel pour...ça n'a pas de lien avec la demanderesse.

<sup>36</sup> Pièce P-7.

<sup>37</sup> Procédures intentées par Isocan pour le paiement d'une rétribution, procédures intentées par le Syndicat des copropriétaires Le Murray réclamant la passation de titre en rapport avec l'unité PH4 et des procédures intentées par Groupe conseil Jules Hurtubise Inc. contre 2366 et certaines des entités faisant partie de GCA pour des frais de consultation relative audit projet, pièce D-11.

<sup>38</sup> Pièce D-8, p. 172 et 173.

- Q- Quand vous avez témoigné tout à l'heure, vous avez suggéré que peut-être que les factures pourraient être déduites par 2366, c'est ça ?
- R- Oui.
- Q- Donc 2366 aurait payé les factures de monsieur Lachance pour se défendre contre une poursuite de 2366. C'est votre raisonnement ?
- R- Non ce n'est pas ce que je dis. Je dis que ça peut être admissible pour une autre entreprise.

[116] Il ressort de cet échange que la vérificatrice demeure confuse et ne saisit pas les enjeux expliqués dans la lettre. Elle ne tient pas compte les explications de Me Samuel quant à l'intérêt de GCA Immobilier de s'impliquer dans le Litige, notamment en raison des enjeux réputationnels pour les tiers impliqués dans le projet et pour les sociétés du Groupe Lachance.

[117] Lors de son interrogatoire au préalable, la vérificatrice affirme même que la lettre de Me Samuel démontre que les honoraires ne concernent pas GCA Immobilier, alors que cette lettre indique précisément le contraire<sup>39</sup>.

[118] Cette conclusion s'avère particulièrement surprenante, l'objet même de la lettre étant d'expliquer pourquoi GCA Immobilier avait un intérêt commercial et juridique à soutenir monsieur Lachance et à assumer les honoraires d'avocats.

[119] Alors que la vérificatrice invoquait la pandémie pour justifier l'absence de vérifications auprès de GCA Immobilier, elle admet, en contre-interrogatoire, avoir communiqué avec un représentant de GCA Immobilier après la fin de celle-ci. Cette admission discrédite sa justification initiale.

[120] En effet, le 22 novembre 2022, monsieur Berthet reçoit un courriel de la vérificatrice confirmant qu'elle a pris connaissance des informations et des documents transmis.

[121] La vérificatrice reconnaît aussi avoir reçu un courriel de GCA immobilier daté du 19 avril 2022, dans lequel monsieur Berthet lui précise que le Litige concerne un conflit entre actionnaires et que, sans les démarches judiciaires entreprises, GCA Immobilier risquait de faire face à des poursuites et à d'autres dépenses. Il l'invite aussi à considérer que ces frais ont été engagés pour protéger les revenus de l'entreprise<sup>40</sup>.

[122] Malgré cela, la vérificatrice maintient que, selon les documents judiciaires, le Litige ne concerne que Claude Lachance et Éric Bouvier. Elle soutient que De Grandpré Chait serait intervenu uniquement pour protéger les intérêts personnels de monsieur Lachance et qu'il n'a jamais été question de GCA Immobilier dans ces litiges.

---

<sup>39</sup> Transcription de l'interrogatoire au préalable de la vérificatrice, p. 18 à 20.

<sup>40</sup> Pièce D-8, p. 176 et 177.

[123] La vérificatrice en conclut que monsieur Lachance, à titre d'administrateur, était le seul visé et qu'il lui revenait donc de se défendre personnellement. Elle rejette ainsi l'argument selon lequel les honoraires d'avocats auraient été engagés pour protéger la capacité de CGA Immobilier à générer des revenus.<sup>41</sup>

[124] Encore une fois, il apparaît clairement que la vérificatrice écarte les explications fournies sans chercher à les comprendre ou à en vérifier la portée réelle.

[125] La vérificatrice témoigne avoir consulté brièvement certains jugements<sup>42</sup>, notamment celui de la juge Tremblay, afin de déterminer en quoi le travail des avocats pouvait concerner GCA Immobilier, mais elle met surtout l'accent sur le fait que le nom de GCA Immobilier n'y apparaît pas.

[126] La vérificatrice indique avoir constaté la présence d'un grand nombre de sociétés dans ces jugements et avoir préparé un organigramme pour tenter de comprendre la structure du Groupe Lachance et le rôle de chacune des entités<sup>43</sup>.

[127] Or, la preuve démontre que cet organigramme est incomplet et ne reflète pas fidèlement la réalité<sup>44</sup>. Sur cette base imparfaite, la vérificatrice en déduit que les honoraires d'avocats n'ont aucun lien avec GCA Immobilier.

[128] En contre-interrogatoire, la vérificatrice justifie les erreurs de son organigramme en affirmant que GCA Immobilier n'aurait pas indiqué, dans ses déclarations de revenus de 2017 et 2018, la liste des entreprises qui lui étaient associées.

[129] Pourtant, la vérificatrice était toujours responsable du dossier en 2021 et 2022 et GCA Immobilier avait déjà fourni une liste de sociétés en 2019. Elle affirme avoir préparé son organigramme en 2021 et ne peut expliquer pourquoi elle n'a pas communiqué avec GCA Immobilier pour valider sa compréhension des faits.

[130] Consciente du caractère sommaire de son analyse, la vérificatrice réitère que la pandémie et une directive interne l'auraient empêchée de communiquer avec les contribuables : « *ils ne pouvaient pas être rejoints au téléphone avec la pandémie, oui c'est un moment exceptionnel, donc, on a eu cette directive-là en avril. Je ne sais pas* ».

[131] Cet argument apparaît davantage comme une tentative de justifier *a posteriori* l'absence de démarches pour comprendre le contexte réel, la vérificatrice s'étant essentiellement limitée à reprendre le travail du vérificateur en taxes sans en saisir les implications.

---

<sup>41</sup> Pièce D-8 : Courriel du 22 novembre 2022, p. 176.

<sup>42</sup> Pièce P-11.

<sup>43</sup> Pièce P-18.

<sup>44</sup> Dans son témoignage, monsieur Berthet relève de nombreuses erreurs et même le fait qu'il y a plusieurs sociétés manquantes. Il confirme ne jamais avoir été consulté pour vérifier si son document reflète la réalité, ce qui n'est pas le cas.

[132] La force probante de son témoignage est faible, non seulement en raison des éléments déjà relevés, mais aussi en raison des contradictions entre sa version livrée à l'instruction et ses réponses lors d'un interrogatoire au préalable. Elle semble se rappeler, au procès, de faits qu'elle ignorait auparavant.

[133] En résumé, le témoignage de la vérificatrice est entaché d'erreurs, d'omissions et d'une compréhension insuffisante du litige. Son analyse ne permet pas de conclure de manière fiable à l'absence de lien entre les honoraires d'avocats et les activités commerciales de GCA Immobilier.

[134] Ses réponses témoignent d'un manque de compréhension global du dossier.

[135] Même les hypothèses factuelles sur lesquelles l'ARQ fonde ses conclusions semblent évoluer, ce qui affaiblit davantage la solidité de son analyse.

[136] Il ressort du contre-interrogatoire que la vérificatrice ne saisit pas les enjeux du recours, notamment le risque que la crédibilité du groupe GCA soit directement compromise si l'action dérivée était intentée.

[137] Comme l'explique monsieur Berthet, après que la permission d'en appeler du jugement de la juge Tremblay eut été accordée, le litige a été réglé hors cour précisément afin de préserver l'image du groupe Lachance et de GCA Immobilier.

[138] Pour conclure à l'absence de lien entre le Litige et GCA Immobilier, encore faut-il que la vérificatrice comprenne la nature du Litige et les enjeux qui en découlent, ce qui n'est manifestement pas le cas.

[139] Le manque de compréhension du Litige par la vérificatrice est manifeste. La preuve démontre pourtant que les avocats de De Grandpré Chait tentaient d'empêcher qu'une action dérivée soit intentée par 2366 contre les membres du groupe GCA relativement à une appropriation de la propriété intellectuelle du projet Le Murray dans le projet Le Wellington.

[140] Malgré ses échanges avec GCA Immobilier après la pandémie, la vérificatrice maintient qu'elle n'a pas pu clarifier les enjeux du Litige. Elle fonde son analyse sur une lecture partielle des documents, sur un organigramme erroné et une interprétation excessivement restrictive des faits.

[141] Le Tribunal retient que la vérificatrice n'a pas effectué les démarches nécessaires pour comprendre le Litige, malgré les informations dont elle disposait. Elle s'est appuyée sur des justifications non fondées et a mal interprété une lettre pourtant claire sur l'intérêt de GCA Immobilier à assumer les honoraires d'avocats, ce qui affaiblit sérieusement la crédibilité de son analyse.

### **2.2.3.2. Le témoignage de l'agent d'opposition**

[142] Les vérifications effectuées par l'agent d'opposition reposent essentiellement sur les éléments suivants :

- Il lit la description des services d'avocats apparaissant aux factures d'avocats. Selon lui, mis à part le fait que les factures soient adressées à GCA Immobilier, rien dans ces descriptions ne permet d'établir de lien entre les services rendus et GCA Immobilier ou encore avec le Projet Wellington<sup>45</sup>.
- Il lit les mêmes jugements que ceux examinés par la vérificatrice et constate que le nom de GCA Immobilier n'y apparaît pas. Il en déduit qu'aucun lien n'existe entre le Litige et cette société.
- Il effectue une recherche Google en inscrivant « 9329-5871 Québec Inc. », soit la dénomination numérique de la demanderesse, plutôt que sa raison sociale « GCA Immobilier », ce qui ne produit aucun résultat probant.
- Il n'effectue aucune recherche pour comprendre la nature ou le contexte des projets Le Murray et Le Wellington.

[143] Il est pour le moins étonnant que l'agent d'opposition n'ait pas effectué de recherche Google en utilisant les mots « GCA Immobilier ». Lors de son contre-interrogatoire, l'avocat de GCA Immobilier le confronte avec le résultat de telles recherches, qui montrent clairement que l'entreprise est liée au projet Le Murray, au projet Le Wellington et, plus largement, à l'ensemble des projets importants réalisés par le Groupe Lachance<sup>46</sup>.

[144] Pourtant, dans son rapport, l'agent d'opposition semble reconnaître que 2366 avait des intérêts économiques dans le projet Le Murray, lequel s'est terminé en 2015. Il comprend aussi que GCA Immobilier était impliquée dans le projet Le Wellington<sup>47</sup>.

[145] L'agent d'opposition témoigne qu'il n'était pas d'accord avec l'acceptation de certaines factures, parce qu'il ne voyait pas de lien entre les factures et GCA Immobilier.

[146] La position de l'agent d'opposition évolue également avec le passage du temps.

[147] Dans son dossier, plus précisément dans l'intervention du 4 décembre 2023, l'agent d'opposition écrit que GCA immobilier avait des intérêts économiques dans Le projet Murray, désormais terminé, et que l'opposante est impliquée dans le projet Le Wellington. Toutefois, lors de son contre-interrogatoire, il se distancie de cette conclusion formulée dans son propre rapport et déclare :

---

<sup>45</sup> Pièce D-5, p. 18.

<sup>46</sup> Pièce P-10.

<sup>47</sup> Pièce D-5, p. 16.

Oui, c'est ce que j'ai écrit à l'époque, c'est ce qui apparaît aussi dans le mémoire sur opposition, d'accord. Quand j'indique les... je parle de quelle est l'entreprise exploitée par la demanderesse, c'était basé, je note en fin de page, sur certains jugements où la demanderesse est impliquée. Mais honnêtement, je ne sais pas si elle était vraiment impliquée dans le projet Wellington. C'est plus ou moins clair.

[148] Lorsque l'avocat de GCA Immobilier lui demande s'il a modifié son opinion depuis sa décision sur l'opposition, l'agent d'opposition répond :

Moi, je me disais que je n'avais pas d'informations sur le dossier d'opposition. Puis on me dit souvent que les faits fiscaux, ce n'est pas l'agent d'opposition qui le sait, c'est le contribuable. Mais considérant qu'aucun fait fiscal n'était apporté dans le dossier, j'ai essayé par les moyens du bord de reconstituer ces faits-là, sur certains jugements.

[149] L'agent d'opposition indique avoir consulté un jugement rendu par défaut par la juge soussignée, dans lequel il est allégué que GCA Immobilier était le promoteur du projet Le Wellington. Il ajoute toutefois que le jugement de la juge Tremblay ne mentionne pas GCA Immobilier dans les sociétés qui peuvent être poursuivies dans le cadre de l'action dérivée.

[150] L'agent d'opposition finit par reconnaître qu'une demande de permission d'en appeler du jugement ayant autorisé l'action dérivée a été déposée et que cette demande visait des sociétés liées au projet Le Wellington.

[151] L'agent d'opposition admet avoir pris connaissance de l'organigramme préparé par la vérificatrice, mais reconnaît qu'il n'avait pas remarqué que celui-ci omettait certaines sociétés par actions et certaines sociétés en commandite, notamment l'actionnaire de 2366, dans laquelle monsieur Lachance détient une participation majoritaire. Il appert qu'au moment de son examen, il croyait que cet organigramme était complet, alors qu'il comportait des erreurs et que la vérificatrice ne l'avait pas validé auprès de GCA Immobilier.

[152] Lorsqu'on lui demande quelles sociétés auraient pu déduire les factures en litige, l'agent d'opposition répond en contre-interrogatoire qu'il n'a pas étudié les autres sociétés du groupe Lachance. Il ajoute : *« sur la base des informations qui m'ont été soumises en opposition, je ne connaissais pas la source de revenu de la demanderesse. Je connaissais encore moins la source de revenus de ces personnes-là. Je présume qu'elles ont été impliquées dans le cadre du projet Le Wellington. Peut-être qu'elles pourraient passer la dépense au niveau fiscal, je n'ai pas les connaissances pour me prononcer là-dessus ».*

[153] Le témoignage de l'agent d'opposition présente lui aussi une faible force probante. Son analyse démontre qu'il n'a pas compris les liens entre les sociétés du groupe Lachance.

#### **2.2.4. Le Litige avait pour but de gagner un revenu ou de protéger la capacité d'en gagner**

[154] Le Tribunal retient que monsieur Berthet a démontré l'existence de considération d'ordre commerciale justifiant que GCA Immobilier assume les honoraires d'avocats. Le mandat confié à ces derniers visait à éviter l'introduction d'un recours par 2366 contre les sociétés du Groupe Lachance impliquées dans le projet Le Wellington.

[155] GCA Immobilier cherchait ainsi à protéger les revenus futurs liés à ce projet, puisque sa rémunération est en partie facturée après l'exécution des travaux et la vente des unités. La preuve révèle qu'au moment du Litige, GCA Immobilier était prête à facturer ses services de consultation pour le projet Le Wellington et qu'elle l'a effectivement fait par la suite<sup>48</sup>.

[156] Comme mentionné précédemment, les tribunaux doivent tenir compte du meilleur intérêt de la société et ne doivent pas substituer leur jugement aux décisions d'affaires prises par celle-ci.

[157] Le Tribunal voit d'ailleurs un parallèle entre le présent dossier et l'affaire *By Services Company Canada*<sup>49</sup>, où la société avait dû réagir à une offre publique d'achat hostile. Dans cette affaire, la Cour a conclu que Newsco devait répondre à l'offre en faisant preuve de diligence raisonnable et en agissant dans le meilleur intérêt de la société<sup>50</sup>.

[158] Dans ce contexte, Newsco avait engagé des dépenses pour se protéger elle-même ainsi que les intérêts de ses actionnaires. De la même manière, GCA Immobilier était justifiée, selon le Tribunal, d'assumer les honoraires d'avocats afin de protéger ses intérêts commerciaux et ses sources de revenus en lien avec le Litige.

[159] La jurisprudence enseigne que, dans certaines circonstances, de simples affirmations peuvent constituer une preuve suffisante, même en l'absence de documents à l'appui, lorsque le témoignage du contribuable est crédible et convaincant<sup>51</sup>.

[160] Le Tribunal conclut que les explications de monsieur Berthet sont claires et précises et retient donc sa version des faits, notamment quant aux liens entre le Litige et ses impacts sur GCA Immobilier. Son témoignage est crédible et convaincant.

[161] Sa crédibilité n'est pas mise en doute et l'ARQ n'a pas présentée de preuve contraire.

---

<sup>48</sup> Pièce P-9.

<sup>49</sup> *By Services Company Canada, the successor to Newsco Well Service Ltd. c. La Reine*, préc., note 10.

<sup>50</sup> *Id.*, p. 12, par. 37.

<sup>51</sup> *Agence du revenu du Québec c. Stamatopoulos*, (C.A., 2018-03-28), 2018 QCCA 474, SOQUIJ AZ-51480682 ; voir aussi : *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Valentini*, 2007 QCCA 886.

[162] Le Tribunal conclut que la preuve présentée par GCA Immobilier démontre que les faits sur lesquels reposent les cotisations sont inexacts. Cette conclusion est renforcée par les faiblesses contenues dans les témoignages de la vérificatrice et de l'agent d'opposition, qui affectent leur crédibilité.

[163] GCA Immobilier a donc démontré de façon prépondérante qu'elle avait intérêt à protéger sa réputation afin de préserver ses sources de revenus actuelles et futures, puisqu'elle était rémunérée une fois les projets complétés.

[164] Les honoraires d'avocats ont été engagés pour permettre à monsieur Lachance, seul visé par la demande de permission d'intenter une action dérivée, de défendre les sociétés du groupe contre d'éventuelles poursuites, ainsi que de protéger le nom commercial et la source de revenus de GCA Immobilier.

[165] Si la poursuite avait été intentée et que 2366 avait obtenu gain de cause, des dommages-intérêts auraient pu être accordés, diminuant non seulement les revenus actuels, mais aussi les revenus futurs, puisque leur capacité financière en aurait été réduite.

[166] Le Tribunal conclut qu'il était raisonnable, dans les circonstances, que GCA Immobilier assume ces dépenses. Une personne d'affaires placée dans une situation similaire aurait agi de la même manière.

[167] Le Tribunal conclut que l'ARQ n'a pas démontré que les hypothèses sur lesquelles elle a fondé ses cotisations étaient justifiées, notamment l'idée que GCA Immobilier n'aurait eu aucun intérêt à payer les honoraires d'avocats pour protéger sa capacité de générer un revenu.

[168] L'ARQ n'a pas examiné l'ensemble des circonstances pertinentes et n'a pas tenu compte du lien étroit qui existait entre la dépense engagée et les sources de revenus de GCA Immobilier. En l'espèce, l'action dérivée projetée aurait pu affecter la revente des unités et les revenus liés au projet Le Wellington, compromettant du même coup la possibilité pour GCA Immobilier d'être rémunérée pour les études de faisabilité.

[169] À la lumière de ce qui précède de la preuve, le Tribunal conclut que la version des faits présentée par GCA Immobilier est plus probante et crédible que celle mise de l'avant par l'ARQ.

[170] Le Tribunal conclut que les honoraires d'avocats de 170 461,07 \$ pour l'année 2017 et 90 413,04 \$ pour l'année 2018 se rapportent raisonnablement à GCA Immobilier et ont été engagés dans le but de gagner un revenu d'entreprise. Il s'agit donc de dépenses déductibles dans le calcul du revenu de GCA Immobilier pour lesdites années.

[171] Le Tribunal annule donc les avis de cotisation portant les numéros 1007, 1008 et 1009 pour les années d'imposition 2017 et 2018 et défère le dossier au ministre afin qu'il

procède à l'émission de nouveaux avis de cotisation au nom de GCA Immobilier pour ces années, conformes aux présents motifs.

**2.3. GCA Immobilier pouvait-elle, pour son année d'imposition 2020, demander le report de ses pertes autres qu'en capital provenant des années 2017 et 2018 ?**

[172] GCA Immobilier a déclaré une perte nette d'entreprise pour les exercices financiers se terminant les 31 décembre 2017 et 2018 et a reporté ces pertes à l'exercice financier 2020.

[173] Pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, l'ARQ a refusé le report de certaines pertes autres qu'en capital et a rajusté le revenu imposable de GCA Immobilier en conséquence, le faisant passer de 686 559 \$ à 347 878 \$.

[174] Compte tenu des conclusions précédentes, le Tribunal conclut que GCA Immobilier avait droit au report des pertes des exercices financiers se terminant les 31 décembre 2017 et 2018, en tenant compte des honoraires d'avocats de 170 461,07 \$ pour l'année 2017 et 90 413,04 \$ pour 2018.

[175] Le Tribunal annule les avis de cotisation portant les numéros 630 et 631 pour l'année d'imposition 2020 et défère le dossier au ministre afin qu'il procède à l'émission de nouveaux avis de cotisation au nom de GCA Immobilier pour cette année, conforme aux présents motifs.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[176] **ACCUEILLE** l'appel de 9329-5871 Québec Inc. ;

[177] **ANNULE** les avis de cotisation portant les numéros 1007, 1008, 1009, 630 et 631 pour les années d'imposition 2017, 2018 et 2020 ;

[178] **DÉFÈRE** le dossier au ministre afin qu'il procède à l'émission de nouveaux avis de cotisation au nom de 9328-5871 Québec Inc. pour les années d'imposition 2017, 2018 et 2020 conformes aux présents motifs ;

[179] **AVEC** frais de justice contre l'Agence du revenu du Québec.

---

**EMMANUELLE SAUCIER, J.C.Q.**

**M<sup>e</sup> Richard GÉNÉREUX  
SERVICES JURIDIQUES EVOLEX INC.**

500-80-044911-247

PAGE : 28

2 place du Commerce, Bureau 100  
Verdun QC H3E 1A1  
**RGENEREUX@EVOLEX.CA**  
**Avocat de la demanderesse**

**M<sup>e</sup> Cansu Dilan ISIK**  
**DIRECTION PRINCIPALE DU CONTENTIEUX - REVENU QUÉBEC**  
3, Complexe Desjardins, Secteur D221LC  
C.P. 5000, Succ. Desjardins, 22<sup>e</sup> étage  
Montréal QC H5B 1A7  
**CANSU-DILAN.ISIK@REVENUQUEBEC.CA**  
**Avocate de la défenderesse**

Dates d'instruction : **18 et 19 septembre 2025**