

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-80-045110-245

DATE : 30 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ÉRIC COUTURE, J.C.Q.

MARIE DENISE BELZIUS

Demanderesse

c.

L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Marie Denise Belzius et Jean-Joubert Vixama ont été conjoints de fait.

[2] Ils étaient copropriétaires d'un immeuble à revenus de deux logements, situé sur la rue Arthur-Buies à Montréal (Immeuble Arthur-Buies).

[3] Monsieur Vixama fait l'objet d'une vérification de la part de l'Agence du revenu du Canada puis de l'Agence du revenu du Québec (ARQ) pour les années 2013, 2014 et 2015. À la suite de cette vérification, l'ARQ émet en 2019 un avis de cotisation pour ces trois années à l'encontre de M. Vixama.

[4] Monsieur Vixama étant un débiteur fiscal, l'ARQ effectue une vérification de ses actifs. L'ARQ réalise que, le 7 août 2017, M. Vixama a cédé sa moitié indivise de l'Immeuble Arthur-Buies à Mme Belzius. Le contrat de vente indique qu'en contrepartie elle assume le solde hypothécaire.

[5] Le 20 avril 2023, l'ARQ émet l'avis de cotisation CT-088202 d'un montant de 28 361,95 \$ à l'encontre de Mme Belzius. Elle prétend que Mme Belzius a obtenu un avantage lors de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies et, qu'en tant que cessionnaire de la moitié indivise, elle est solidairement responsable de la dette fiscale de son conjoint M. Vixama.

[6] Cet avis de cotisation est basé sur les articles 14.4 et 14.5 de la *Loi sur l'administration fiscale*¹ (LAF).

[7] Madame Belzius conteste la cotisation fiscale. Elle allègue d'abord que l'ARQ devait la cotiser dans les quatre ans de la connaissance de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies et que l'avis de cotisation a été émis hors délai. Elle prétend aussi qu'elle n'était plus la conjointe de M. Vixama au moment de la cession. Enfin, elle soutient que la cession a été effectuée pour une contrepartie suffisante.

[8] Le Tribunal conclut d'une part que l'ARQ a cotisé Mme Belzius à l'intérieur du délai de quatre ans énoncé à l'article 14.5 de la LAF. D'autre part, le Tribunal conclut que Mme Belzius et M. Vixama étaient conjoints de fait au moment de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies, mais que la cession a été faite pour une contrepartie suffisante. Ainsi, pour les motifs qui suivent, le Tribunal accueille la contestation fiscale.

QUESTIONS EN LITIGE

[9] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- A) L'ARQ a-t-elle émis la cotisation fiscale à l'encontre de Mme Belzius hors délai ?**
- B) Madame Belzius et M. Vixama étaient-ils conjoints de fait au moment de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies ?**
- C) La cession de l'Immeuble Arthur-Buies a-t-elle été faite pour une contrepartie suffisante ?**

¹ RLRQ, c. A-6.002.

ANALYSE

Les principes applicables

[10] Les articles 14.4 et 14.5 de la LAF mentionnent :

14.4. Lorsqu'une personne cède un bien, directement ou indirectement, par fiducie ou autrement, à une personne avec laquelle elle a un lien de dépendance au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3), à une personne qui est âgée de moins de 18 ans, à son conjoint ou à une personne qui, après cette cession, devient son conjoint, le cessionnaire devient solidairement débiteur avec le cédant du moindre des montants suivants:

a) l'excédent de la juste valeur marchande du bien cédé au moment de la cession sur la juste valeur marchande au même moment de la contrepartie donnée pour le bien;

b) l'ensemble des montants que le cédant est tenu de payer en vertu de toute loi fiscale au cours de l'année d'imposition, au sens de la Loi sur les impôts, dans laquelle le bien est cédé ou d'une année d'imposition antérieure ou pour une de ces années.

Lorsque le bien cédé est une part dans un bien indivis, la juste valeur marchande de la part dans ce bien indivis au moment de la cession est réputée égale à la proportion de la juste valeur marchande du bien indivis à ce moment représentée par le rapport entre cette part et l'ensemble des parts dans ce bien indivis.

Le présent article ne libère pas le cédant ni le cessionnaire de leurs obligations respectives aux termes de toute autre disposition d'une loi fiscale.

14.5. Le ministre peut, dans les quatre ans suivant le jour où il a eu connaissance de la cession d'un bien, établir une cotisation ou une nouvelle cotisation à l'égard d'un cessionnaire relativement à un montant à payer en vertu de l'article 14.4 ou à l'égard d'une personne visée au premier alinéa de l'article 59.5.15 relativement à une pénalité qu'elle doit payer en vertu de cet alinéa.

(...).

(soulignements du Tribunal)

[11] Dans la décision *Larocque (Fiducie familiale Larocque) c. Agence du revenu du Québec*², le juge Stéphane D. Tremblay énonce comme suit les conditions d'application de ces articles :

² 2025 QCCQ 2758.

[25] Certaines décisions qualifient cette mesure de *draconienne*. Comme il s'agit d'une mesure extraordinaire pouvant avoir des effets qualifiés de draconiens à l'égard de tiers pouvant être de bonne foi, la jurisprudence enseigne que ces dispositions législatives doivent être appliquées de façon stricte. Ces conditions sont les suivantes :

25.1. La propriété d'un droit ou d'un bien a été transmise par le débiteur fiscal au cessionnaire, que ce soit par une vente, une donation ou tout autre transfert;

25.2. Au moment de la cession, le propriétaire du bien était débiteur d'une dette fiscale;

25.3. Le débiteur fiscal a cédé le bien à une personne avec qui il a un lien de dépendance;

25.4. La juste valeur marchande du bien cédé excède celle de la contrepartie reçue par le cédant;

25.5. Sauf en cas de fausse représentation du cessionnaire ou de sa renonciation au bénéfice du délai prescrit, la cotisation doit avoir été émise dans les quatre ans suivant le jour où le ministre du Revenu a eu connaissance de la cession.

(références omises)

[12] Madame Belzius ne conteste pas que les deux premières conditions sont satisfaites. Il y a eu cession de la moitié indivise de l'Immeuble Arthur-Buies³ de M. Vixama en sa faveur et M. Vixama était un débiteur fiscal au moment de la cession.

[13] Madame Belzius prétend que les trois autres conditions ne sont pas satisfaites.

A) L'ARQ a-t-elle émis la cotisation fiscale à l'encontre de Mme Belzius hors délai ?

[14] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la cotisation fiscale a été émise dans le délai.

[15] L'ARQ avait le fardeau de prouver que la cotisation fiscale à l'encontre de Mme Belzius a été émise dans les quatre ans de la connaissance de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies.

[16] La preuve documentaire produite au dossier de la Cour⁴ et le témoignage du représentant de l'ARQ, Raoul Gnikpo, démontrent que l'ARQ a pris connaissance de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies le 29 novembre 2019.

³ Pièce D-1.

⁴ Pièce D-2 : Mémoire sur opposition.

[17] C'est la date à laquelle un représentant de l'ARQ prend connaissance de cette cession qui doit être considérée.

[18] Le Tribunal n'adhère pas à la prétention de Mme Belzius voulant que ce soit la date de la publication de la cession au registre foncier, soit le 8 août 2017⁵, qui doit être retenue. Cette prétention va à l'encontre de l'article 14.5 de la LAF qui réfère au jour où le ministre a connaissance de la cession. La publication de l'acte de cession au registre foncier n'infère aucunement que le ministre a connaissance de la cession.

[19] Selon l'article 2941 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)⁶, la publicité d'un droit le rend opposable aux tiers, établit son rang et, lorsque la loi le prévoit, lui donne effet. Cet article ne trouve pas application puisque l'ARQ ne conteste pas la cession faite. Aussi, le registre foncier est un document public⁷ mais, une inscription à ce registre ne crée pas de présomption de connaissance de l'inscription sauf, en vertu de l'article 2943 C.c.Q.⁸, pour celui qui acquiert ou publie un droit.

[20] Le Tribunal considère que c'est l'article 2944 C.c.Q.⁹ qui s'applique. Il crée, à l'égard de tous, une présomption de l'existence de l'inscription et non une présomption de connaissance¹⁰. Si le législateur avait voulu que le délai de quatre ans débute au moment de l'inscription au registre foncier, il l'aurait mentionné clairement. Il aurait pu mentionner que la publication d'un droit au registre foncier crée, pour l'ARQ, une présomption de la connaissance de l'inscription, comme il l'a fait pour celui qui acquiert ou publie un droit. Il aurait aussi pu mentionner que le délai de quatre ans débute au moment de l'inscription de l'acte au registre foncier. Or, ce n'est pas ce qu'a fait le législateur.

[21] Puisque l'avis de cotisation à l'encontre de Mme Belzius a été émis le 20 avril 2023 et que l'ARQ a pris connaissance de la cession le 29 novembre 2019, l'ARQ a démontré avoir émis l'avis de cotisation à l'intérieur de la période de cotisation de quatre ans prévue à l'article 14.5 de la LAF.

⁵ Pièce D-1.

⁶ **2941.** La publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet. (...)

⁷ **2971.** Les registres et les autres documents conservés par les officiers de la publicité des droits à des fins de publicité sont des documents publics; les règlements pris en application du présent livre prévoient les modalités de consultation de ces documents.

⁸ **2943.** Un droit inscrit sur les registres à l'égard d'un bien est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien. (...)

⁹ **2944.** L'inscription d'un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l'égard de tous, présomption simple de l'existence de ce droit.

¹⁰ *La publicité des droits*, Denys-Claude Lamontagne et Pierre Duchaine, 6^{ième} édition, Éditions Yvon Blais, 2018, par. 33.

[22] En conséquence, conformément à l'article 95 de la LAF et à l'article 1014 de la *Loi sur les impôts*¹¹ (LI), la cotisation fiscale émise est présumée valide :

95. Les articles 1000 à 1079,16 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, aux déclarations, aux cotisations, aux paiements, aux remboursements, à la procédure et à la preuve dans les matières visées par une loi fiscale, sous réserve de la présente loi et des règlements et, à l'égard des déclarations, sous réserve des dispositions particulières de toute autre loi fiscale.

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.

(...)

[23] C'est donc Mme Belzius qui a le fardeau de présenter une preuve *prima facie* que les hypothèses factuelles au soutien de la cotisation fiscale sont incorrectes¹².

[24] La Cour d'appel¹³ mentionne relativement à la présomption de validité des cotisations fiscales :

(...) Toutefois, l'ARQ se fonde sur des hypothèses factuelles pour établir des cotisations fiscales. Ces dernières sont présumées valides en vertu de l'article 1014 de la Loi sur les impôts (« LI »). Pour réussir dans sa contestation, le contribuable doit « démolir » cette présomption en démontrant, par une preuve *prima facie*, que les faits au soutien de la cotisation sont incorrects. Il faut « un début de preuve convaincante » ou une preuve suffisante pour établir un fait jusqu'à démonstration du contraire, ou encore « celle qui est étayée par des éléments de preuve qui créent un tel degré de probabilité en sa faveur que la cour doit l'accepter si elle y ajoute foi, à moins qu'elle ne soit contredite ou que le contraire ne soit prouvé ». Cette preuve ne peut toutefois se réduire à des allégations vagues et ambiguës. Elle doit posséder un certain degré de précision.

(références omises)

[25] C'est sur la base de ces principes que le Tribunal doit analyser les questions suivantes.

B) Madame Belzius et M. Vixama étaient-ils conjoints de fait au moment de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies ?

¹¹ RLRQ, c. I -3.

¹² *Hickman Motors Ltd. c. Canada* [1997] 2 S.C.R 336.

¹³ *2844-9676 Québec inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCA 446, par. 4.

[26] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que Mme Belzius et M. Vixama étaient, pour l'application de l'article 14.4 de la LAF, conjoints de fait au moment de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies.

[27] Madame Belzius témoigne qu'elle est devenue la conjointe de M. Vixama autour de 2004 et 2006. Elle témoigne d'abord qu'elle a été sa conjointe jusqu'en 2018, moment où il y aurait eu une séparation à l'amiable chez la notaire. Elle témoigne aussi qu'en 2017, ils étaient séparés, mais habitaient dans la même maison unifamiliale située sur la rue Mastigouche à Repentigny (Immeuble Mastigouche).

[28] Elle ajoute qu'à la cession de l'Immeuble Arthur-Buies, le 7 août 2017, ils n'étaient plus conjoints. Toutefois, dans l'acte de cession, il y a exemption des *Droits sur les mutations immobilières* sur la base que Mme Belzius et M. Vixama sont conjoints¹⁴. Elle mentionne ne pas avoir lu le document et qu'il ne lui a pas été expliqué.

[29] Enfin, dans sa déclaration de revenus de 2018, Mme Belzius indique qu'elle n'a plus de conjoint depuis le 1^{er} juillet 2018¹⁵. Il s'agit de la date à laquelle elle a quitté l'Immeuble Mastigouche pour aller vivre dans l'Immeuble Arthur-Buies avec ses enfants et sans M. Vixama.

[30] Monsieur Vixama témoigne de manière beaucoup plus claire. Il se souvient d'une discussion avec Mme Belzius qui a eu lieu le 17 mai 2017. Selon lui, c'est depuis ce moment qu'il n'est plus le conjoint de Mme Belzius. Ils continuaient toutefois à vivre dans la même maison, soit dans l'Immeuble Mastigouche.

[31] Madame Belzius témoigne aussi d'une entente verbale entre elle et M. Vixama pour un règlement à l'amiable de la séparation du couple. Il avait été convenu que Mme Belzius aurait la propriété de l'Immeuble Arthur-Buies et que M. Vixama aurait la propriété de l'Immeuble Mastigouche. À la vente de l'Immeuble Mastigouche, elle irait vivre dans l'Immeuble Arthur-Buies. Ce témoignage est confirmé par celui de M. Vixama qui ajoute que cette entente a été prise peu de temps après le 17 mai 2017.

[32] Dans des notes au dossier de l'Agence du revenu du Canada¹⁶, l'agent indique que, les 7 juin 2017 et 23 janvier 2018, lors de conversations téléphoniques avec M. Vixama, ce dernier réfère à Mme Belzius comme sa femme. M. Vixama témoigne qu'il ne sait pas pourquoi ce terme est sorti de sa bouche. Le 23 janvier 2018, Mme Belzius participe à l'appel téléphonique et réfère à M. Vixama comme son mari. Cette dernière témoigne ne pas savoir pourquoi elle a utilisé ce terme.

[33] Madame Belzius éprouve certaines difficultés à témoigner devant le Tribunal. Elle n'a pas un très bon souvenir des dates. Elle peut difficilement déterminer à quelle date elle devient la conjointe de M. Vixama, soit entre 2004 et 2006. Quant à la

¹⁴ Pièce D-1.

¹⁵ Pièce D-3.

¹⁶ Pièce D-13.

détermination de la date à laquelle elle considère qu'elle n'est plus la conjointe de M. Vixama, il ressort de son témoignage qu'il y a eu séparation à l'amiable et que cette séparation a été confirmée chez la notaire. Le Tribunal comprend qu'il n'y a pas eu d'entente de séparation chez la notaire autre que la cession de l'Immeuble Arthur-Buies, qui n'a pas eu lieu en 2018, mais le 7 août 2017.

[34] Par ailleurs, il est utile de mentionner que la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*¹⁷ énonce une exemption pour les ex-conjoints. Aussi, le Tribunal peut comprendre que, même après la fin de la relation, une personne réfère à son ex-conjoint, par habitude, automatisme ou inadvertance, en l'identifiant comme son conjoint. Surtout lorsque la relation dure plus de 10 ans.

[35] Selon la preuve présentée, le Tribunal aurait déterminé que la preuve prépondérante démontre que, dans les faits, Mme Belzius n'était plus la conjointe de M. Vixama au moment de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies.

[36] Toutefois, l'article 2.2.1 de la LI¹⁸ crée sa propre définition de conjoint pour l'application de certaines dispositions des lois fiscales, dont l'article 14.4 de la LAF. Cet article crée une présomption que des personnes sont réputés conjoints lorsqu'ils ont été conjoints et continuent à vivre ensemble. Cet article mentionne :

2.2.1. Dans la présente loi et les règlements:

- a) les mots se rapportant au conjoint d'un contribuable à un moment quelconque comprennent la personne de sexe différent ou de même sexe qui, à ce moment, vit maritalement avec le contribuable et soit a ainsi vécu avec le contribuable tout au long d'une période de 12 mois se terminant à ce moment, soit serait le père ou la mère d'un enfant dont le contribuable serait le père ou la mère si la définition de l'expression « enfant » prévue à l'article 1 se lisait sans tenir compte de son paragraphe c et si l'article 2 se lisait sans tenir compte des mots « ou qui est le père ou la mère du conjoint du contribuable »;

(...)

Pour l'application du paragraphe a du premier alinéa, le contribuable et la personne y visés qui vivent maritalement à un moment quelconque sont réputés vivre ainsi à un moment donné après ce moment, sauf s'ils vivaient séparés au moment donné en raison de l'échec de leur union et si cette séparation s'est poursuivie durant une période d'au moins 90 jours qui comprend le moment donné.

(...)

¹⁷ RLRQ, c. D-15.1, art. 20 d.1).

¹⁸ Applicable en vertu de l'article 1.3 de la LAF :

1.3. Pour l'application des articles 14.4 à 14,7 et de l'article 33, les règles prévues à l'article 2.2.1 de la Loi sur les impôts (chapitre I- 3) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

(soulignements du Tribunal)

[37] Cet article crée une présomption que la fin de la vie maritale ne peut être reconnue que si les parties vivent séparément et que cette séparation dure plus de 90 jours.

[38] La présomption prévue à l'article 2.2.1 de la LI est irréfragable en vertu de l'article 2847 C.c.Q.¹⁹ et ne peut être réfutée par une preuve contraire :

2847. La présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe.

Celle qui concerne des faits présumés est simple et peut être repoussée par une preuve contraire; celle qui concerne des faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée.

(soulignements du Tribunal)

[39] Le Tribunal ne peut donc conclure à l'encontre de cette présomption irréfragable même si la preuve démontre que, dans les faits, ils n'étaient plus conjoints.

[40] Puisque Mme Belzius et M. Vixama étaient conjoints avant la cession de l'Immeuble Arthur-Buies, ils doivent être considérés, pour l'application de l'article 14.4 de la LAF, comme conjoints au moment de la cession le 7 août 2017 puisqu'à cette date ils vivaient ensemble dans la même résidence.

C) La cession de l'Immeuble Arthur-Buies a-t-elle été faite pour une contrepartie suffisante ?

[41] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la cession a été faite pour une contrepartie suffisante.

i) Les prétentions respectives

[42] Pour soutenir que la cession de l'Immeuble Arthur-Buies n'a pas été faite pour une contrepartie suffisante, l'ARQ allègue qu'au moment de la cession :

- la valeur au rôle d'évaluation foncière était de 349 700 \$;
- le solde hypothécaire était de 257 750,32 \$²⁰.

¹⁹ *Pierre c. Agence de revenu du Québec, 2019 QCCQ 2137, par 38 et suivants, de même que Motel Chute des pères c. Procureure générale du Québec, 2017 QCCA 1760, par.5.*

²⁰ Pièces D-5 et D-16.

[43] En soustrayant, à la moitié de l'évaluation foncière (174 850 \$), la moitié du solde hypothécaire (128 875,50 \$), l'ARQ soutient que Mme Belzius a reçu un avantage imposable de 45 974,50 \$²¹.

[44] La dette fiscale de M. Vixama à ce moment était de 28 956,43 \$²². Puisque la dette fiscale de M. Vixama était moindre que l'avantage reçu, et considérant le paiement fait, l'ARQ conclut que le montant pouvant être cotisé à Mme Belzius est de 28 361,95 \$²³.

[45] Ces montants ne sont pas contestés par Mme Belzius.

[46] Au moment de la séparation, Mme Belzius et M. Vixama habitaient avec leurs trois enfants dans l'immeuble Mastigouche. Comme déjà mentionné, il avait été convenu que Mme Belzius aurait la propriété de l'immeuble Arthur-Buies et que M. Vixama aurait la propriété de l'immeuble Mastigouche.

[47] La vente de l'immeuble Arthur-Buies a eu lieu le 7 août 2017. L'entente verbale expliquerait pourquoi il n'y a pas eu de transfert d'argent de Mme Belzius à M. Vixama au moment de la vente.

[48] La vente de l'immeuble Mastigouche a eu lieu le 28 juin 2018²⁴. Après paiement de l'hypothèque et des frais, le solde de la vente est de 114 619,40 \$²⁵.

[49] Ce solde est déposé en totalité dans le compte bancaire de Mme Belzius. Celle-ci témoigne que c'est M. Vixama qui lui avait demandé pour l'aider à contrôler son problème de jeu. Selon elle, il avait à cette époque des problèmes de dépenses. M. Vixama témoigne qu'il avait oublié ses informations bancaires le jour de la vente de l'immeuble Mastigouche et que ce jour il était fâché par le constat de ce qui lui arrivait, soit la séparation et la vente de la résidence familiale. C'était très douloureux pour lui.

[50] Madame Belzius témoigne qu'elle a remis la totalité du solde de la vente de l'immeuble Mastigouche à M. Vixama. Elle n'a rien reçu de la vente de l'immeuble Mastigouche. Elle produit des relevés de son compte bancaire²⁶, lesquels indiquent le dépôt de 114 509,66 \$ le 3 juillet 2018 et une série de retraits en espèces. Elle témoigne que tous ces retraits ont été remis à M. Vixama à sa demande.

[51] Monsieur Vixama confirme lors de son témoignage avoir reçu ces sommes et les avoir dépensées au jeu. Il mentionne avoir vécu une période où sa vie était désorganisée, une période de dépression et avoir eu de problèmes de consommation d'alcool et de jeu.

²¹ Pièce D-5.

²² Pièce D-5.

²³ Art. 14.4 b) de la LAF.

²⁴ Pièce D-11.

²⁵ Pièce D-12.

²⁶ Pièce P-4.

[52] L'ARQ soulève que Mme Belzius ne peut par témoignage contredire l'acte de vente de l'immeuble Arthur-Buies du 7 août 2018 qui mentionne que la vente est effectuée pour une unique contrepartie, soit la prise en charge du solde hypothécaire. Elle soulève aussi que les témoignages de Mme Belzius et M. Vixama ne sont pas crédibles et que les relevés bancaires ne démontrent pas que les sommes ont été remises à M. Vixama.

ii) L'objection à la preuve de l'ARQ

[53] L'ARQ a soulevé une objection qui vise toute la preuve présentée qui pourrait contredire la contrepartie donnée au moment de la cession de l'immeuble Arthur-Buies, soit la prise en charge du solde hypothécaire. Le Tribunal a pris l'objection sous réserve et mentionné qu'il en déciderait dans son jugement au fond.

[54] Les articles 2863 à 2865 C.c.Q. mentionnent :

2863. Les parties à un acte juridique constaté par un écrit ne peuvent, par témoignage, le contredire ou en changer les termes, à moins qu'il n'y ait un commencement de preuve.

2864. La preuve par témoignage est admise lorsqu'il s'agit d'interpréter un écrit, de compléter un écrit manifestement incomplet ou d'attaquer la validité de l'acte juridique qu'il constate.

2865. Le commencement de preuve peut résulter d'un aveu ou d'un écrit émanant de la partie adverse, de son témoignage ou de la présentation d'un élément matériel, lorsqu'un tel moyen rend vraisemblable le fait allégué.

(soulignements du Tribunal)

[55] Le Tribunal est d'avis que les témoignages de Mme Belzius et de M. Vixama ne visent pas à contredire ou à changer les termes de l'acte de cession de l'immeuble Arthur-Buies. Ces témoignages ne visent pas non plus à l'interpréter ou le compléter. Ils visent à confirmer que la cession a été faite uniquement pour la prise en charge du solde hypothécaire et ils expliquent aussi pourquoi il en a été ainsi.

[56] Pour ce motif, le Tribunal rejette l'objection à la preuve de l'ARQ.

iii) La valeur probante de la preuve présentée par Mme Belzius

[57] Le Tribunal conclut que la preuve présentée par Mme Belzius et M. Vixama est crédible. Ces témoignages sont sincères. Le Tribunal n'a aucun motif de ne pas croire leurs explications.

[58] L'entente de partage convenue entre Mme Belzius et M. Vixama est crédible. Selon les chiffres soumis par l'ARQ, la valeur nette de l'immeuble Arthur-Buies est

d'environ 91 949,68 \$²⁷ tandis que la valeur nette de l'Immeuble Mastigouche est de 114 619,40 \$²⁸.

[59] L'ARQ mentionne que le total des retraits dans le compte bancaire de Mme Belzius est de plus de 140 000 \$²⁹ alors que le solde du prix de vente déposé dans son compte était de 114 854,59 \$. Or, ceci ne tient pas compte de deux dépôts supplémentaires totalisant 27 500 \$ et ne convainc pas le Tribunal que Mme Belzius a conservé la totalité ou une partie du solde du prix de vente de l'Immeuble Mastigouche.

[60] Sur ce point, il est utile de rappeler le témoignage de M. Vixama qui a expliqué que lorsque Mme Belzius a déménagé dans l'Immeuble Arthur-Buies avec ses enfants, l'immeuble était dans un état déplorable. Il y avait eu un dégât d'eau et l'immeuble était infesté de punaises de lit et de rats. De plus, le deuxième locataire avait quitté son logement. M. Vixama, pour le bien de ses enfants, a décidé d'assumer des frais de rénovation et a aidé Mme Belzius. Il ne peut dire combien il a donné pour que ses enfants soient bien logés, mais témoigne avoir versé au moins 18 000 \$ pour les rénovations.

[61] Monsieur Vixama a fait une proposition de consommateur tel que le permet la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*³⁰. L'ARQ produit un procès-verbal d'une réunion des créanciers³¹ au cours de laquelle il aurait mentionné que Mme Belzius a reçu 53 000 \$ de la vente de l'Immeuble Mastigouche et qu'il a reçu 65 000 \$. M. Vixama témoigne que Mme Belzius n'a rien reçu, et ajoute qu'il était en période de dépression à ce moment. Ce document n'ébranle pas la crédibilité des témoignages de Mme Belzius et de M. Vixama.

[62] Tout se rattache dans les témoignages et la preuve soumise par Mme Belzius. Les témoignages concordent avec les pièces soumises. De plus, tant Mme Belzius que M. Vixama affirment que leurs témoignages n'ont pas été préparés avec l'avocat de Mme Belzius. Ceux-ci ont, aux yeux du Tribunal, une grande valeur probante.

iv) Conclusion concernant la contrepartie

[63] Le Tribunal conclut que la preuve prépondérante démontre que Mme Belzius n'a pas obtenu la moitié du solde du prix de vente de l'Immeuble Mastigouche, soit la moitié de 114 619,40 \$³², et ce bien qu'elle en fût copropriétaire à 50 %. Elle a remis la totalité de cette somme à M. Vixama.

²⁷ Pièce D-5.

²⁸ Pièce D-12.

²⁹ Pièce P-4.

³⁰ LRC (1985), ch. B-3.

³¹ Pièce D-17.

³² Pièce D-12.

[64] Ceci fait en sorte qu'indirectement, en laissant la propriété de l'Immeuble Mastigouche à M. Vixama et en obtenant la propriété de l'Immeuble Arthur-Buies, elle renonce à la somme de 57 309,70 \$ en faveur de M. Vixama.

[65] Cette entente avait été prise entre le 17 mai 2017 et le 7 août 2017, donc avant la cession de l'Immeuble Arthur-Buies³³. Bien que la contrepartie indirecte découle d'une entente verbale³⁴ et soit octroyée après cette cession³⁵, ceci ne constitue pas un obstacle à sa reconnaissance.

[66] L'ARQ soutient que Mme Belzius a reçu un avantage imposable de 45 974,50 \$³⁶ au moment de la cession de l'Immeuble Arthur-Buies.

[67] Le Tribunal conclut que la renonciation de Mme Belzius à la somme de 57 309,70 \$ en faveur de M. Vixama, constitue indirectement une contrepartie suffisante pour la cession en sa faveur de l'Immeuble Arthur-Buies.

CONCLUSION

[68] Madame Belzius devait présenter une preuve *prima facie* que les hypothèses factuelles au soutien de la cotisation fiscale sont incorrectes. Le Tribunal conclut que Mme Belzius a repoussé la présomption de validité de la cotisation fiscale de l'ARQ.

[69] Le Tribunal conclut que l'ARQ n'a pas satisfait son fardeau de preuve, soit de démontrer de manière prépondérante que ses hypothèses factuelles sont bien fondées, que les conditions énoncées à l'article 14.4 de la LAF sont satisfaites et qu'elle pouvait cotiser Mme Belzius sur cette base.

[70] Considérant que le Tribunal accueille la contestation fiscale, l'ARQ devra assumer les frais de justice de Mme Belzius.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE l'objection à la preuve sur la base des articles 2863 à 2865 du *Code civil du Québec*, soulevée par l'Agence du revenu du Québec;

ACCUEILLE la contestation fiscale de Marie Denise Belzius;

ANNULE l'avis de cotisation CT-088202 d'un montant de 28 361,95 \$ à l'encontre de Marie Denise Belzius ;

³³ *Sims c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCQ 4943, par. 78 et 79.

³⁴ *Allan c. R.*, 2009 CCI 426 (CanLII), par. 32 et 34.

³⁵ *Agence du revenu du Québec c. St-Laurent*, 2014 QCCA 553, par 24.

³⁶ Pièce D-5.

LE TOUT, avec les frais de justice.

ÉRIC COUTURE, J.C.Q.

Dates d'audience : 15 et 16 janvier 2026

Andrey Mutchnik
BMLex Avocats inc.
Pour Marie Denise Belzius

Me Alexandra Pinard
Direction principale du contentieux – Revenu Québec
Pour l'Agence du revenu du Québec