

**COUR DU QUÉBEC**  
DIVISION ADMINISTRATIVE ET D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-80-044750-249  
500-80-044749-241

DATE : Le 02 juillet 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LOUIS RIVERIN, J.C.Q.**

---

**500-80-044750-249**

**Simon HÉBERT-BLANCHARD**  
Demandeurs

c.  
**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**  
Défenderesse

**500-80-044749-241**

**9299475 CANADA INC.**  
Demanderesse

c.  
**L'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC**  
Défenderesse

---

**JUGEMENT<sup>1</sup>**

---

[1] Lorsque le prix de vente de deux immeubles par une société à l'un de ses actionnaires est remis en cause aux motifs : d'un avantage conféré, de transaction entre personnes liées et de déclaration inexacte de la perte ou de gain en capital;

---

<sup>1</sup> Les deux dossiers ont procédé sur instruction commune et le présent jugement en dispose.

l'établissement de la juste valeur marchande (JVM) des immeubles est le cœur de la solution du litige.

### **Aperçu**

[2] Monsieur Simon Hébert-Blanchard (**M. SHB**) opère dans le domaine immobilier, plus précisément dans le logement d'habitation;

[3] En 2015, il s'associe avec M. Jean-Michel Vachon et la mère de celui-ci, Mme Diane Gagné;

[4] Le 11 juin 2015<sup>2</sup>, ils forment, tous les trois, la société 9299475 Canada Inc. (**929 Canada**) pour opérer une entreprise d'investissement immobilier;

[5] Par le biais de fiducies<sup>3</sup>, tous les trois sont actionnaires à part égales<sup>4</sup> dans 929 Canada.

[6] De 2015 à 2018, ils opèrent la société 929 Canada, laquelle acquiert différents immeubles à logement d'habitation.

[7] En 2018, les trois associés se séparent;

[8] Dans le cadre de cette séparation, 929 Canada vend à M. SHB deux immeubles : le 60, rue de Noisetiers et le 133, rue Marengère, tous deux situés à Gatineau.

[9] L'Agence du revenu du Québec (**Revenu Québec**) soutient que les ventes de ces deux unités n'ont pas été effectuées à la JVM des immeubles. Revenu Québec détermine un prix de vente différent que celui convenu entre les parties.

[10] C'est pourquoi Revenu Québec a émis deux nouvelles cotisations<sup>5</sup>, l'une à l'endroit de 929 Canada et l'autre à l'endroit de M. SHB.

[11] Comme motifs à ces nouvelles cotisations, Revenu Québec soutient que :

- Le prix de vente des deux immeubles est inférieur à la juste de valeur marchande (JVM);
- Les deux ventes sont intervenues entre des personnes liées;

---

<sup>2</sup> Pièce P-4.

<sup>3</sup> Pièce P-4.

<sup>4</sup> Pièces P-5 et P-6.

<sup>5</sup> Pièce P-1 : Le 22 septembre 2022 pour M. SHB ; Pièce P-1 : le 27 septembre 2022 pour 929 Canada.

- 929 Canada a accordé un avantage à l'un de ses actionnaires, M. SHB, pour ces deux ventes;
- 929 Canada n'a pas déclaré correctement le produit de disposition des deux immeubles dans le calcul de son gain en capital.

### **Le litige**

[12] Les parties soumettent au Tribunal les questions en litige suivantes :

1. Y a-t-il eu un avantage « conféré » par 929 Canada à M. SHB?
2. Les transactions du 20 février 2018 ont-elles été conduites entre personnes liées?
3. 929 Canada a-t-elle correctement déclaré le produit de disposition des immeubles dans le calcul de son/sa gain/perte en capitale?
4. Les pénalités sous 1049 *LI* sont-elles justifiées?

[13] Pour répondre aux deux premières questions soumises par les parties, les dispositions législatives pertinentes sont les articles 111, 422 et 424 de la *Loi sur les impôts*;

[14] L'article 111 *LI* mentionne que l'avantage conféré doit être inclus dans le calcul du revenu de l'actionnaire;

[15] Or, l'avantage est la différence entre le prix de vente connu et le prix établi par la JVM des immeubles<sup>6</sup>;

[16] Les articles 422 et 424 *LI* réfèrent spécifiquement à la notion de JVM. Ces deux mêmes articles sont invoqués par Revenu Québec pour modifier le gain en capital de 929 Canada en vertu des articles 232 et 234 *LI*<sup>7</sup>.

[17] C'est pourquoi, afin de déterminer s'il y a un avantage conféré à M. SHB, il y a lieu de déterminer la JVM des immeubles en litige le 20 février 2018.

[18] Dans l'éventualité où les immeubles ont été cédés pour un prix inférieur à la JVM, les autres questions méritent d'être analysées.

---

<sup>6</sup> Paragraphes a), p), w) et x) de la défense modifiée du 30 septembre 2024 dans le dossier 500-80-044750-249.

<sup>7</sup> Paragraphes r), t), w), y) et bb) de la défense modifiée du 30 septembre 2024 dans le dossier 500-80-044749-241.

### **Question en litige**

- 1. Quelle est le JVM des immeubles sis au 60, rue des Noisetiers et 133, rue Marengère à Gatineau en février 2018?**

### **Analyse**

- 1. Quelle est le JVM des immeubles sis au 60, rue des Noisetiers et 133, rue Marengère à Gatineau en février 2018?**

### **Le fardeau de preuve**

[19] Une cotisation fiscale jouit d'une présomption de validité. C'est ce que stipule l'article 1014 *LI*.

[20] La Cour d'appel dans l'arrêt *Alertpay Incorporated c. Agence du revenu du Québec*<sup>8</sup> souligne, relativement au fardeau de preuve du contribuable en matière fiscale :

[25] Une cotisation fiscale bénéficie d'une présomption de validité<sup>9</sup>. Elle pourra être repoussée par le contribuable s'il présente une preuve *prima facie* démontrant l'inexactitude de la cotisation<sup>10</sup>.

[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 »<sup>11</sup>. Elle doit aussi « comporter un certain degré de précision et de probabilité en sa faveur »<sup>12</sup> 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 »<sup>13</sup> 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<sup>14</sup>.

[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

<sup>8</sup> 2020 QCCA 46.

<sup>9</sup> *Loi sur les impôts*, RLRQ, c. I-3, article 1014.

<sup>10</sup> *Hickman Motors Ltd. c. Canada*, [1997] 2 R.C.S. 336, par. 92-93, [Hickman].

<sup>11</sup> *Bermex International Inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2013 QCCA 1379, par. 24.

<sup>12</sup> *St-Georges c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2007 QCCA 1442, par. 11, [St-Georges].

<sup>13</sup> *St-Georges, supra*, note 12, par. 13, faisant référence à l'arrêt *Hickman, supra*, note 10; *Agence du revenu du Québec c. Lavoie*, 2015 QCCA 750, par. 15.

<sup>14</sup> *St-Georges, supra*, note 12, par. 12.

preuve *prima facie* et [de] prouver la cotisation établie par présomption »<sup>15</sup>, par une preuve prépondérante.

[21] La Cour d'appel complète cet enseignement dans l'arrêt *Delorme c. Agence du revenu du Québec*<sup>16</sup>, particulièrement sur le degré de précision et de probabilité nécessaire à la preuve présentée par le contribuable. Elle s'exprime ainsi :

[27] La preuve du contribuable doit donc comporter un degré de précision et de probabilité<sup>17</sup>. Une simple affirmation ou négation du contribuable ne suffit donc pas puisque cela viderait de son sens la présomption de validité établie à l'article 1014 *Li*.<sup>18</sup>

[28] La Cour a reconnu « qu'il n'y a pas d'exigence particulière quant à la nature de la preuve testimoniale ou documentaire que le contribuable peut offrir pour repousser la présomption »<sup>19</sup>. Ainsi, « 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 renverser la présomption<sup>20</sup>.

[22] Conséquemment, M. SHB doit présenter une preuve *prima facie* ayant un certain degré de précision et de probabilité afin démolir les présomptions sur lesquelles s'appuient Revenu Québec pour établir les nouvelles cotisations, présomptions que l'on retrouve au rapport de vérification<sup>21</sup>.

[23] Il doit donc faire la démonstration *prima facie* que la JVM des immeubles vendus ne sont pas celles établies par Revenu Québec. En d'autres termes, il doit démontrer

---

<sup>15</sup> *Durand c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, [2004] R.D.F.Q. 32, par. 17 (C.A.), repris par : *Rébec Inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2014 QCCA 1732, par. 5; *Bermex International Inc. c. Agence du Revenu du Québec*, 2013 QCCA 1379, par. 23; *St-Georges*, *supra*, note 12, par. 9.

<sup>16</sup> 2020 QCCA 1295 (*Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée* (C.S. Can., 2021-04-22) 39445.

<sup>17</sup> *St-Georges c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2007 QCCA 1442, par. 11 [*St-Georges*] ; Voir également : *Latulippe c. Agence du revenu du Québec*, 2019 QCCA 2177, par. 57 [*Latulippe*] ; *Agence du revenu du Québec c. Stamatopoulos*, 2018 QCCA 474, par. 48 [*Stamatopoulos*] ; *Agence du revenu du Québec c. Lafrenière*, 2017 QCCA 670, par. 4 [*Lafrenière*].

<sup>18</sup> *St-Georges*, *supra*, note 17, par. 12 s'appuyant sur *Rafla (Provision Viau Inc.) c. Québec (Sous-Ministre du Revenu)*, 2006 QCCA 1349 (CanLII) ; Voir également : *Immeubles Zamora Ltée c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 894, par. 33 [*Zamora*]; *Stamatopoulos*, *supra*, note 17, par. 48.

<sup>19</sup> *Lafrenière*, *supra*, note 17, par. 4.

<sup>20</sup> *St-Georges*, *supra*, note 17, par. 13 s'appuyant sur l'arrêt *Hickman*, *supra*, note 10 ; Voir également : *Zamora*, *supra*, note 18, par. 34; *Alertpay Incorporated c. Agence du revenu du Québec*, 2020 QCCA 46, par. 27 ; *Agence du revenu du Québec c. Lavoie*, 2015 QCCA 750, par. 15.

<sup>21</sup> Pièce D-1.

prima facie qu'il n'a pas acquis les deux immeubles pour une contrepartie inférieure à leur JVM<sup>22</sup>.

[24] Si cette démonstration est faite, le Tribunal conclura qu'aucun avantage n'a été accordé par 929 Canada à M. SHB<sup>23</sup>. De même, le Tribunal conclura que 929 Canada a correctement déclaré le produit de disposition des immeubles dans le calcul du gain ou de la perte en capital.

### **La juste valeur marchande (JVM)**

[25] La *LI* ne définit pas la notion de JVM de sorte qu'il y a lieu de se reporter à la définition retenue par la jurisprudence.

[26] De façon constante, les Tribunaux ont réitéré la formulation mentionnée par la Cour d'appel fédérale dans l'arrêt *Nash*<sup>24</sup>. Soulignant que cette expression doit être interprétée selon le sens ordinaire des mots, elle désigne :

*« le prix le plus élevé que le propriétaire d'un bien peut raisonnablement s'attendre à en tirer s'il le vend de façon normale et dans le cours ordinaire des affaires, le marché n'étant pas soumis à des pressions inhabituelles et étant constitué d'acheteurs disposés à acheter et des vendeurs disposés à vendre, qui n'ont entre eux aucun lien de dépendance (...) »*

[27] La JVM constitue un prix établi par l'offre et la demande entre un acheteur averti désireux d'acquérir le bien et un vendeur averti désireux de vendre ce même bien.

### **La preuve de Revenu Québec sur la JVM**

[28] Les justes valeurs marchandes sur lesquelles s'est basée Revenu Québec pour émettre de nouvelles cotisations se trouvent au rapport de vérification<sup>25</sup>.

[29] La vérificatrice de Revenu Québec explique qu'elle a débuté le travail de vérification dans le dossier de 929 Canada aux fins de déterminer le gain en capital. Elle constate un écart entre l'évaluation municipale de deux immeubles et le prix de vente.

[30] Elle vérifie diverses ventes dans le secteur et constate que les ventes sont régulièrement effectuées à une valeur égale à l'évaluation municipale. Elle détecte donc un problème puisque les deux ventes en litige sont effectuées à un prix inférieur aux évaluations municipales.

---

<sup>22</sup> Article 424 *LI*.

<sup>23</sup> Article 111 *LI*.

<sup>24</sup> *Canada (Procureur général) c. Nash*, 2005 CAF 386, au paragraphe 8.

<sup>25</sup> Pièce D-1, pages 11, 22 et 23.

[31] Elle conclut que puisque M. SHB est actionnaire majoritaire, il est bien placé pour dicter ses conditions et donc obtenir un prix inférieur à la JVM.<sup>26</sup>

[32] Le rapport de vérification<sup>27</sup> ne procède pas autrement pour établir la JVM des deux immeubles<sup>28</sup>. La vérificatrice examine six comparables de vente dans le secteur pour l'immeuble rue Marengère et procède selon six comparables pour l'immeuble rue des Noisetiers.

[33] Ainsi, les seules assises établies, lors de la vérification par Revenu Québec, pour déterminer que les deux ventes n'ont pas été effectuées selon la JVM est la « méthode » de comparables et une mesure « étalon » de l'évaluation municipale.

### **La preuve en demande sur la JVM**

[34] Avant son acquisition par 929 Canada, en février 2016, le prix demandé pour le 60, rue des Noisetiers est de 1 975 000 \$<sup>29</sup> alors que l'évaluation municipale est de 2 340 600 \$ pour l'exercice de 2015. Déjà, le marché est différent de l'évaluation municipale.

[35] 929 Canada l'acquiert pour 1 875 000 \$<sup>30</sup> et le vend deux ans plus tard, sans garantie légale, à M. SHB pour 1 916 000 \$<sup>31</sup>, soit pour une somme de 41 658 \$ supérieure à son coût d'acquisition.

[36] Relativement au coût de revente par 929 Canada, M. Vachon explique que l'immeuble est revendu sensiblement au même prix que le coût d'acquisition dans le contexte où les associés souhaitent alors mettre un terme à leur association tout en tenant compte des problématiques de l'immeuble.

[37] À la suite de l'acquisition de l'immeuble par 929 Canada, en février 2016, différents problèmes sont découverts : la toiture est vieillissante; des fissures dans la brique extérieure sont apparues et, réparées à l'été, elles sont réapparues à l'été suivant; l'immeuble est érigé dans le secteur d'un ancien marécage de sorte que des mouvements de sol se produisent.

[38] Une fois l'immeuble acquis, M. SHB fait exécuter les travaux de réfection de la toiture en mai 2018 pour la somme de 20 695 \$<sup>32</sup>.

---

<sup>26</sup> Cette question est tranchée aux paragraphes 110 et suivants du présent jugement.

<sup>27</sup> Pièce D-1.

<sup>28</sup> Pièce D-1, pages 11 et 12.

<sup>29</sup> Pièce P-12.

<sup>30</sup> Pièce D-14.

<sup>31</sup> Pièce P-7.

<sup>32</sup> Pièce P-10, page 4.

[39] Pour l'immeuble sis au 133, rue Marengère, 929 Canada l'a acquis le 21 mars 2016 pour 936 000 \$<sup>33</sup> et l'a revendu le 20 février 2019 pour 926 461 \$<sup>34</sup>, soit pour une somme inférieure de 9 559 \$ à son coût d'acquisition;

[40] Monsieur Vachon explique que le prix a été fixé en tenant compte du prix d'achat et des travaux à être effectués sur l'immeuble<sup>35</sup>.

[41] Plusieurs travaux doivent être effectués sur cet immeuble, lequel a subi un important refoulement d'égout en juin 2017. Le drain agricole est en cause.

[42] Le système d'alarme incendie est installé en partie en mai 2020 pour une somme de 9 217 \$<sup>36</sup>, somme payée par M. SHB.

#### **La JVM selon l'expert en demande M. Michel Paquin**

[43] Pour les deux immeubles sur l'élément de l'évaluation municipale retenu par Revenu Québec, l'expert Paquin mentionne que ce facteur n'est pas pertinent ni déterminant pour évaluer la JVM d'un immeuble.

[44] L'évaluation municipale est une évaluation de masse effectuée dans un but de taxation seulement. Une véritable évaluation de la JVM doit s'effectuer après l'analyse des trois méthodes que sont la méthode du coût, la méthode de la parité et la méthode du revenu dans le cas d'immeuble de revenus.

- ***L'immeuble sis au 60, rue des Noisetiers, à Gatineau***

[45] L'expert en demande, M. Michel Paquin, établit la JVM de l'immeuble à 2 050 000 \$ en février 2018<sup>37</sup>. Il avait déjà évalué cet immeuble en 2015 pour l'ancien propriétaire, M. Tassé. C'est ce même M. Tassé qui, incidemment, a vendu cet immeuble à 929 Canada en 2016.

[46] L'évaluation se fait selon trois méthodes : la méthode du coût, la méthode du revenu et la méthode de la parité.

[47] Monsieur Paquin explique que la problématique du terrain sur lequel est érigé cet immeuble est connue. Le fond du sol est mou. Il a lui-même inspecté l'immeuble et constaté les fissures<sup>38</sup>.

---

<sup>33</sup> Pièce D-12.

<sup>34</sup> Pièce P-6.

<sup>35</sup> Pièce P-7.

<sup>36</sup> Pièce P-10.

<sup>37</sup> Pièce P-9B : Rapport.

<sup>38</sup> Pièce P-9B, page 11.

[48] L'existence du problème du sous-sol est corroborée par la déclaration de M. Tassé, vendeur en 2015, où il réfère à un rapport d'ingénieur sur cette question.

[49] Puisque la fondation d'un immeuble de ce type représente 10 % à 15 % de sa valeur, il procède à un redressement, car la situation a un impact sur la valeur de l'immeuble.

[50] Le rapport mentionne ce qui suit :

« Le bâtiment montre des signes inquiétants de faiblesse structurale. Diverses fissures au parement extérieur sont visibles. Ils répondent à un affaissement de la structure, laquelle repose sur un sol instable, non stabilisé en date de construction. »<sup>39</sup>

[51] Un 10 % de dépréciation est applicable pour ce motif.

[52] Le redressement est appliqué sur la méthode coût et parité.

[53] De plus, M. Paquin exprime l'opinion qu'une vente sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur, présente un risque accru pour l'acheteur puisqu'il n'a pas de recours contre le vendeur au cas de vices cachés<sup>40</sup>.

[54] Il a donc effectué une étude du marché aux fins de déterminer si une vente sans garantie légale a un impact sur le prix de vente<sup>41</sup>, et ce, pour les immeubles à revenus locatifs d'habitation. Il retient trois indicateurs, à savoir le prix de vente par logement, le prix par superficie habitable et le multiplicateur de revenus bruts.

[55] Il conclut de manière préliminaire que l'analyse comparative de vente de multilogements avec et sans garantie légale montre des écarts significatifs dans certains indicateurs de valeur, en particulier le prix par logement et le multiplicateur de revenus bruts. De tels écarts indiquent que la garantie légale influence la perception de valeur des acheteurs<sup>42</sup>.

[56] Sa conclusion finale démontre des écarts de 11 % dans le prix par logement, de 8 % par mètre carré et de huit pourcent 8 % dans le multiplicateur de revenus bruts. Regroupant l'ensemble de ces éléments, il conclut :

*« que les immeubles vendus sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur, ce (SIC) transige à un montant 9 % inférieur que dans un contexte normal (avec garantie légale). »<sup>43</sup>*

---

<sup>39</sup> Pièce P-9B, page 11.

<sup>40</sup> Pièce P-9D, page 3.

<sup>41</sup> Pièce P-9D.

<sup>42</sup> Pièce P-9D, page 10.

<sup>43</sup> Pièce P9D, page 13.

[57] En cours d’instruction, M. Paquin refait une évaluation selon la méthode de parité en retenant les ventes faites sans garantie légale<sup>44</sup> et le résultat est identique pour les deux immeubles.

[58] En appliquant ce facteur de 9 % sur la JVM de 2 050 000 \$, M. Paquin conclut que le prix payé<sup>45</sup> de 1 916 000 \$ est, dès lors, conforme à la JVM pour l’immeuble sis au 60, rue des Noisetiers.

- ***L’immeuble sis au 133, rue Marengère, à Gatineau***

[59] Monsieur Paquin procède à l’évaluation de la JVM de cet immeuble en date du 1<sup>er</sup> février 2018.

[60] Pour établir cette JVM, il utilise la méthode du coût, la méthode de parité et la méthode du revenu; la moyenne des trois donnant la somme identifiée.

[61] Il considère la problématique du drain agricole et du dégât d’eau survenu suite à son acquisition par 929 Canada.

[62] Considérant l’incidence de la vente sans garantie légale de 9 % établie selon son résultat au rapport<sup>46</sup>, la valeur de cet immeuble s’établit donc à 1 055 000 \$<sup>47</sup>. Le coût d’acquisition par M. SHB étant de 926 461 \$<sup>48</sup>, M. Paquin conclut que la différence entre le prix payé et la JVM n’est pas significative.

### **La JVM selon l’expert en défense M. Charles Lepoutre**

[63] C’est après avoir reçu les rapports d’expertise de M. Paquin que Revenu Québec a demandé à M. Lepoutre de procéder aux analyses et productions de rapports sur la JVM. Revenu Québec n’a aucune expertise pour établir la JVM lorsqu’elle décide d’émettre les nouvelles cotisations.

- ***L’immeuble sis au 60, rue des Noisetiers, à Gatineau***

[64] Monsieur Lepoutre procède à l’évaluation de l’immeuble sis au 60, rue des Noisetiers et a produit son rapport<sup>49</sup> pour déterminer la JVM.

---

<sup>44</sup> Pièces P-9E et P-9F.

<sup>45</sup> Pièce P-7.

<sup>46</sup> Pièce P-9D.

<sup>47</sup> Pièce P-9C.

<sup>48</sup> Pièce P-6.

<sup>49</sup> Pièce D-20.

[65] La question de la qualité du sol est « une donnée inconnue importante ». M. Lepoutre sait pertinemment que la personne qui a vendu l'immeuble a 929 Canada, soit M. Tassé, réfère dans sa déclaration de vendeur de 2015 à un rapport d'ingénieur sur cette question.

[66] Malgré tout, il minimise cet élément dans son évaluation puisqu'il mentionne qu'il n'a pas constaté de problématique ni de signe ou indice sur l'immeuble lors de sa visite des lieux. Malheureusement, son rapport n'est pas étoilé par des photographies de l'immeuble.

[67] Il mentionne que l'évaluation se fait sur l'âge effectif de l'immeuble bien que l'étalon principale demeure la méthode du revenu net.

[68] Monsieur Lepoutre établit la valeur de l'immeuble sis au 60, rue des Noisetiers a 2 400 000 \$.

[69] Il ajoute que le prix payé en 2016 par 929 Canada est inférieur à la JVM.

[70] Cette déclaration est étonnante puisque personne ne met en doute que la vente entre M. Tassé et 929 Canada est une vente effectuée entre des parties aucunement liées l'une à l'autre sur un marché libre alors que l'immeuble est mis en vente depuis 2015.

[71] Non seulement cet immeuble est vendu à un prix inférieur de l'évaluation municipale, mais encore à un prix inférieur à celui demandé.

[72] Il s'agit d'un élément important dont il ne tient pas compte pour établir la JVM en 2018. Manifestement, cet élément important connu des parties est minimisé par M. Lepoutre.

- ***L'immeuble sis au 133, rue Marengère, à Gatineau***

[73] Monsieur Lepoutre établit la JVM de cet immeuble à 1 200 000 \$<sup>50</sup>.

[74] Cependant, il admet que personne ne l'a informé du dégât d'eau subi et du problème de drain agricole affectant cet immeuble.

[75] Pour ces deux immeubles, M. Lepoutre n'applique pas de pourcentage de dépréciation quelconque en lien avec une vente sans garantie légale.

---

<sup>50</sup> Pièce D-19.

**Analyse et preuve retenue par le Tribunal sur la JVM**

[76] La preuve contradictoire révèle les éléments pertinents suivants sur la valeur des immeubles vendus :

- 60, rue des Noisetiers

| Valeur selon R.Q. au report de la vérification | JVM selon M. Lepoutre Expert en défense | Prix d'achat par 929 Canada | Prix de vente par 929 Canada | JVM selon M. Paquin Expert en demande |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 458 000 \$                                   | 2 400 000 \$                            | 1 875 000 \$                | 1 916 658 \$                 | 2 050 000 \$                          |

- 133, rue Marengère

| Valeur selon R.Q. au report de la vérification | JVM selon M. Lepoutre Expert en défense | Prix d'achat par 929 Canada | Prix de vente par 929 Canada | JVM selon M. Paquin Expert en demande |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 121 500 \$                                   | 1 200 000 \$                            | 936 000 \$                  | 926 461 \$                   | 1 055 000 \$                          |

[77] De tout évidence, les experts établissent des JVM différentes.

[78] L'expertise a pour but d'éclairer le Tribunal dans l'appréciation d'une preuve<sup>51</sup> et le rôle de l'expert est de donner son avis sur la matière concernée.

[79] Le Tribunal n'est pas lié par les conclusions de l'expert<sup>52</sup> et lorsque deux rapports émettent des opinions divergentes, le Tribunal peut en retenir un seul ou même aucun.

[80] Le Tribunal retient la preuve présentée par l'expert Paquin comme établissant la JVM pour l'immeuble 60, rue des Noisetiers à 2 050 000 \$<sup>53</sup> et pour l'immeuble 133, rue des Marengère 1 055 000 \$<sup>54</sup> auxquelles valeurs il convient d'appliquer un abattement de 9 % puisque les immeubles sont vendus sans garantie légale<sup>55</sup>.

[81] Monsieur Paquin a livré un témoignage clair et étoffé pour expliquer l'ensemble des démarches et éléments analysés pour établir la JVM des deux immeubles en litige.

---

<sup>51</sup> Article 231 C.p.c.

<sup>52</sup> Article 238 C.p.c.

<sup>53</sup> Pièce P-9B.

<sup>54</sup> Pièce P-9C.

<sup>55</sup> Pièce P-9D.

- [82] Monsieur Paquin tient compte des caractéristiques propres aux deux immeubles.
- [83] À titre d'exemple, pour le 60, rue des Noisetiers, il note que la structure de l'immeuble « repose sur un sol instable, non stabilisé en date de construction ».
- [84] Cet élément, documenté par la déclaration du vendeur de 2016, M. Tassé, est un élément important dans la détermination du prix établi par le jeu de l'offre et de la demande.
- [85] Monsieur Lepoutre minimise l'état de la structure de l'immeuble 60, rue des Noisetiers. Or, cet élément est documenté dès 2016 à la déclaration du vendeur de M. Tassé, et la problématique du sol dans le secteur immédiat où est érigé cet immeuble est connue dans la région de Gatineau.
- [86] Lorsque 929 Canada acquiert l'immeuble en 2016, la déclaration du vendeur contient cette information. L'immeuble est en vente depuis plusieurs mois et le prix de vente annoncé est inférieur à l'évaluation municipale. Tout indique que l'état du sol est un élément à considérer, voire important.
- [87] Mais, il y a plus. Lors de l'instruction, M. Lepoutre tente d'éluder la problématique en déclarant que la superficie du terrain, soit celui sur lequel est érigé l'immeuble, est d'une telle grandeur que l'immeuble est nécessairement stable. Cette affirmation, sans assise scientifique pour l'appuyer, apparaît comme une affirmation gratuite pour tenter, en cours d'instance, de justifier une omission importante.
- [88] Que M. Lepoutre ne tienne pas compte de cet élément affecte sa crédibilité aux yeux du Tribunal.
- [89] L'évaluation de M. Paquin est également plus près de la réalité vécue par M. SHB et 929 Canada lors de l'acquisition des deux immeubles et des « défauts » les affectants découverts par la suite.
- [90] La prétention au rapport de vérification d'un écart de 700 000 \$ entre le total des contreparties payées pour l'acquisition d'immeubles par M. SHB et la JVM, notion mentionnée au rapport de vérification<sup>56</sup> est différente du témoignage livré lors de l'instruction.
- [91] La vérificatrice a reconnu qu'elle n'a pas établi une valeur marchande, mais plutôt une tendance du marché dans le secteur des immeubles à Gatineau en 2018.
- [92] Or, cette notion de « tendance du marché » n'existe pas dans la loi. Seule la notion de la JVM est utilisée.

---

<sup>56</sup> Pièce D-1, 929 Canada Inc., voir les pages 11, 12 et 13.

[93] Si l'on peut prétendre qu'établir la tendance du marché constitue un repère raisonnable, force est de constater que le repère cède le pas lorsqu'un contribuable présente, comme en l'instance, une carte complète, à savoir deux rapports d'expertises détaillés et étoffés appuyés par des témoignages fiables et non contredits de même qu'une preuve documentaire pertinente.

[94] Rappelons que Revenu Québec n'a pas eu recours à une expert en évaluation immobilière pour établir la JVM des deux immeubles puisque cette « détermination » a été effectuée par la vérificatrice au dossier en se basant sur l'évaluation municipale des immeubles de même qu'en répertoriant six ventes dites « comparables » dans son rapport.<sup>57</sup>

[95] La méthode de comparable et de mesure avec l'évaluation municipale est imprécise puisqu'elle ne tient pas compte des spécificités propres à chaque immeuble. À titre d'exemple, le 60, rue des Noisetiers est un immeuble de 24 logements et les comparables retenues par Revenu Québec comportent deux immeubles de 15 logements, deux immeubles de 12 logements et un immeuble de 16 logements. Un seul comparable à 24 logements<sup>58</sup>.

[96] De plus, la prémisse de cette méthode, soit que l'évaluation municipale est juste et donc qu'elle corresponde à la JVM n'est appuyée ni par la jurisprudence ni par les deux experts entendus lors de l'instruction.

[97] Bien au contraire, l'expert Paquin a expliqué que l'évaluation municipale est une évaluation de masse effectuée aux fins de taxation. Elle repose sur le concept de valeurs réelles, concept différent du concept de valeur marchande.

[98] Plusieurs critères et types d'analyses doivent être effectués pour établir la JVM d'un immeuble tels ceux utilisés par les deux experts, Paquin et Lepoutre dans leur rapport respectif : méthode du coût, méthode du revenu, méthode de comparaison (parité) puis l'établissement d'une médiane entre chaque résultat<sup>59</sup>.

[99] Il est bien établi par la jurisprudence que l'évaluation municipale n'est qu'un facteur, parmi tant d'autres, à sous-peser et qu'elle n'est pas représentative à elle seule de la JVM d'un immeuble<sup>60</sup>.

---

<sup>57</sup> Pièce D-1, page 11 : Rapport de vérification.

<sup>58</sup> Pièce D-1, page 22.

<sup>59</sup> Voir P-9A, pages 2 et 3.

<sup>60</sup> *St-Denis c. R.*, 2013 CCI 179; *Truong v. Canada*, 2011 DTC 1275 ; *Dumont c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCQ 155 ; *Fountotos c. Agence du revenu du Québec*, 2025 QCCQ 3259.

### **Conclusion sur la JVM**

[100] Les ventes sans garantie légale doivent être considérées. Dans un marché libre de toute restriction, la valeur qu'un acheteur normalement prudent et diligent ou d'un « acheteur averti »<sup>61</sup> attribut à un bien est établi en considération de différents facteurs dont celui des garanties applicables à ce bien telle la garantie de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q.

[101] Toutes les circonstances relatives à l'état des immeubles doivent être prises en compte pour établir la JVM. Or, ni M. Lepoutre ni le rapport de vérification n'en tiennent pas compte.

[102] Le Tribunal conclut que M. SHB s'est déchargé de son fardeau de preuve et qu'il a démontré, par une preuve prépondérante, qu'il a acquis les deux immeubles à leur JVM le 20 février 2018.

[103] Revenu Québec n'a pas réussi à établir les présomptions sur lesquelles elle s'est basées pour émettre les cotisations en litige. La preuve présentée par les demandeurs a « démolé » ces présomptions sur cette question.

[104] Monsieur SHB a acquis l'immeuble 60, rue des Noisetiers pour la somme de 1 916 658 \$ et la JVM retenue par M. Paquin et le Tribunal est de 2 050 000 \$. L'écart n'est pas significatif.

[105] Monsieur SHB a acquis l'immeuble 133, rue Marengère pour la somme de 926 461 \$ et la JVM retenue par M. Paquin et le Tribunal est de 1 055 000 \$. L'écart n'est pas significatif.

[106] Puisque la différence entre la JVM et le prix payé pour chacun des immeubles n'est pas significative, elle ne justifie pas l'émission de nouvelles cotisations à l'endroit de M. SHB ni à l'endroit de 929 Canada.

### **Y-a-t-il avantage conféré par 929 Canada à M. SHB?**

[107] Considérant l'ensemble des critères établissant la JVM des deux immeubles en litige et le prix payé par M. SHB dont les conditions particulières, soit l'état de chacun de ces immeubles, il y a lieu de conclure que M. SHB aurait payé le même prix s'il avait acquis les immeubles d'une société dont il n'est pas actionnaire; de telle sorte que l'article 111 L/ ne trouve pas application<sup>62</sup>.

---

<sup>61</sup> *Canada (Procureur général) c. Nash*, opus cité, note 24.

<sup>62</sup> *Youngmand (L) c. Canada*, 90 D.T.C. 6322, (Cour d'appel fédérale).

[108] Lorsqu'une personne contracte avec une société dont il est actionnaire aux mêmes conditions que le ferait un tiers, c'est-à-dire une personne non-actionnaire de cette société, l'article 111 *LI* ne trouve pas application<sup>63</sup>.

[109] Puisqu'il n'y a pas un avantage réellement conféré à M. SHB par 929 Canada, en raison de son statut d'actionnaire ou de personne liée, l'article 111 *LI* ne trouve pas application en l'espèce<sup>64</sup>.

[110] Pour les mêmes motifs, le Tribunal conclut qu'il n'y a pas eu un avantage « conféré » par 929 Canada à M. SHB. 929 Canada a vendu les deux immeubles à M. SHB à leur JVM.

[111] 929 Canada a correctement déclaré le produit de disposition des immeubles sis au 60, rue des Noisetiers et 133, rue Marengère dans le calcul de son/sa gain/perte en capital.

### **Les transactions ont-elles été conduites entre personnes liées?**

[112] Monsieur SHB n'a jamais eu le contrôle de 929 Canada, malgré l'émission des actions de catégorie J.

[113] Cette émission d'action est une simulation<sup>65</sup> pour éviter le paiement de la taxe municipale sur la vente d'un immeuble sur Promenade du Portage à 929 Canada et elle n'a pas changé le contrôle de la société; M. SHB n'étant nullement actionnaire majoritaire de la société.

[114] Les transactions sont donc intervenues entre personnes qui n'ont aucun lien de dépendance entre elles et donc à distance. En tant que cotiseur, Revenu Québec se doit de respecter les rapports juridiques réels des parties.<sup>66</sup>

[115] Les trois critères établis par la Cour Suprême dans l'arrêt *McLarty*<sup>67</sup> pour déterminer la présence d'un lien de dépendance de fait sont absents dans les transactions en litige. Ces trois critères sont :

- Un seul cerveau dirige les négociations pour les deux parties à une transaction;
- Les parties à une transaction agissent de concert sans intérêt distinct;

---

<sup>63</sup> Vern KRISHNA, *Fundamentals of Canadian Income Tax*, vol. 2, Toronto, Thomson Reuters, 2018, Chapter, 7 – Shareholder Compensation.

<sup>64</sup> Linda Snitzer c. L'Agence du Revenu du Québec, 2024 QCCQ 3777, par. 67-94 et 217-222.

<sup>65</sup> Article 1451 C.c.Q.

<sup>66</sup> Caplan c. Québec (Sous-ministre du Revenu), 2006 QCCA 1322.

<sup>67</sup> Canada c. McLarty, 2008 CSC 26, [2008] 2 R.C.S. 79, au paragraphe 43.

- Il y a exercice effectif (de fait) du contrôle<sup>68</sup>.

[116] La preuve prépondérante ne démontre pas que M. SHB contrôlait la société 929 Canada. Au contraire, c'est M. Vachon et Mme Gagné, le premier étant le fils de la seconde, qui contrôle 929 Canada puisque à eux deux ils ont 66 et 2/3 des actions votantes dans la société et que le vote est fait par les actionnaires.

### **La pénalité**

[117] Considérant la réponse sur la JVM et les réponses aux questions soumises par les parties, il n'y a aucun motif factuel et juridique pour imposer la pénalité prévue à l'article 1049 *LI*.

### **Les débours**

[118] Les demandeurs ont déboursé une somme de 18 964 \$ au titre des honoraires de l'expert Paquin<sup>69</sup>. Ils ont dû recourir aux services de l'expert afin de réfuter les présomptions de fait établies au rapport de vérification de Revenu Québec. Rappelons que ce rapport est basé sur une approche comparative essentiellement fondée sur des écarts calculés à partir des évaluations municipales et les prix inscrits aux actes d'acquisition sur six ventes. Il ne repose sur aucune assise scientifique ou technique propres à l'évaluation immobilière<sup>70</sup>.

[119] Cette appréciation purement subjective et sans valeur scientifique a obligé les demandeurs à encourir les frais d'honoraires d'expert qu'ils sont en droit de récupérer à titre de frais de justice.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

Dans le dossier 500-80-044750-249

**ACCUEILLE** la demande;

**ANNULE** la cotisation portant le numéro MT202317C01 dont l'avis est daté du 22 septembre 2022;

**LE TOUT**, avec les frais de justice.

Dans le dossier 500-80-044749-241

---

<sup>68</sup> *Canada c. McLarty*, opus cité, note 68.

<sup>69</sup> Pièce P-18.

<sup>70</sup> Pièce P-9A, voir le rapport de l'expert Paquin.

500-80-044750-249  
500-80-044749-241

PAGE : 18

**ACCUEILLE** la demande;

**ANNULE** la cotisation portant le numéro 1008 dont l'avis est daté du 27 septembre 2022;

**LE TOUT**, avec les frais de justice.

2026 QCCQ 2936 (CanLII)

---

**L'HONORABLE LOUIS RIVERIN, J.C.Q.**

**Me Jacques RENAUD**  
LJT AVOCATS S.E.N.C.R.L.  
Avocat des demandeurs

**Me Nicolas DROLET**  
**Me Bobbie DION**  
REVENU QUÉBEC /DIRECTION PRINCIPALE DU CONTENTIEUX  
Avocats de la défenderesse

Dates d'instructions : 26, 27 et 28 novembre 2025