

Dossier : 2007-706(IT)I

ENTRE :

RÉAL DAOUST,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu sur preuve commune avec l'appel de *Nedjma Zidane* (2007-705(IT)I), le 18 juillet 2007, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable juge Gaston Jorré

Comparutions :

Pour l'appelant : L'appelant lui-même

Avocate de l'intimée : M^e Susan Shaughnessy

JUGEMENT

L'appel de la cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2005 est accueilli, sans frais, selon les motifs du jugement ci-joints, et l'affaire est renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation en tenant pour acquis que 29 847 \$ du montant de 54 565 \$ que le ministre a traité comme dépense en capital est de nature courante.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de juin 2008.

« Gaston Jorré »

Juge Jorré

Dossier : 2007-705(IT)I

ENTRE :

NEDJMA ZIDANE,

appelante,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

Appel entendu sur preuve commune avec l'appel de *Réal Daoust*
(2007-706(IT)I), le 18 juillet 2007, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable juge Gaston Jorré

Comparutions :

Représentant de l'appelante : Réal Daoust

Avocate de l'intimée : M^e Susan Shaughnessy

JUGEMENT

L'appel de la cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour l'année d'imposition 2005 est accueilli, sans frais, selon les motifs du jugement ci-joints, et l'affaire est renvoyée au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation en tenant pour acquis que 29 847 \$ du montant de 54 565 \$ que le ministre a traité comme dépense en capital est de nature courante.

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de juin 2008.

« Gaston Jorré »

Juge Jorré

Référence : 2008CCI316

Date : 20080609

Dossiers : 2007-706(IT)I

2007-705(IT)I

ENTRE :

RÉAL DAOUST,
NEDJMA ZIDANE,

appelants,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

MOTIFS DU JUGEMENT

Le juge Jorré

La question en litige

[1] Ces deux appels relatifs à l'année d'imposition 2005 ont été entendus sur preuve commune.

[2] Les appelants ont acheté un immeuble en juillet 2004 et, en 2005 et 2006, ils ont effectué des travaux sur l'immeuble. La question en litige est de déterminer la nature de ces travaux. S'agit-il de dépenses courantes — déductibles dans l'année de la dépense — ou de dépenses en capital — déductibles par le mécanisme de la déduction pour amortissement prévu à l'alinéa 20(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et à la partie II du *Règlement de l'impôt sur le revenu*?

Les faits

[3] Au paragraphe suivant, j'énumère les faits tenus pour acquis par l'intimée. J'ai ajouté, entre parenthèses et en italiques, la position des appelants relative à chaque fait tenu pour acquis. Je me réfère à la réponse à l'avis d'appel dans le cas de M. Daoust.

[4] Pour prendre sa décision, le ministre a tenu pour acquis les faits suivants :

- a) l'appelant et sa conjointe, madame Nedjma Zidane, sont copropriétaires, entre autres, de l'immeuble sis aux numéros civiques 568 à 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal; (*admis*)
- b) la propriété en cause est un triplex centenaire dont la construction remonte à 1900; (*admis*)
- c) à l'égard de l'année d'imposition en litige, l'appelant a réclamé, à hauteur de sa quote-part (50%), la perte locative provenant de l'exploitation de l'immeuble sis aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal; (*admis*)
- d) le 22 juillet 2004, l'appelant et madame Nedjma Zidane ont acheté l'immeuble sis aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, pour une somme de 292 000 \$; (*admis*)
- e) l'immeuble sis aux numéros 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, était en bonne condition et fut payé selon le prix du marché par l'appelant et son [*sic*] conjoint [*sic*]; (*admis*)
- f) l'évaluation municipale de la propriété sise aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, au moment de l'achat par l'appelant et sa conjointe, madame Nedjma Zidane, se chiffrait à une somme de 164 900 \$; (*admis*)
- g) pour l'année d'imposition 2005, la réclamation de 56 956 \$, à l'égard du poste « Entretien et réparations » de la propriété sise aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, fut ventilée de la façon suivante, après vérification :

i)	erreur de calcul	541 \$
ii)	dépenses de capital	54 565 \$
iii)	dépenses refusées	233 \$
iv)	dépenses accordées	<u>1 617 \$</u>

56 956 \$;

(L'appelant n'admet pas que les dépenses de 54 565 \$ au point ii) sont des dépenses en capital, mais il admet le reste, y compris le montant de 54 565 \$.)

- h) une somme de 54 565 \$, réclamée à titre de frais d'entretien et réparations de la propriété sise aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, pour l'année d'imposition 2005, représentaient [*sic*] les travaux suivants :

- i) vérifier les fondations et mise à niveau du plancher du rez-de-chaussée,
- ii) consolidation des fondations,
- iii) réfection de la brique sur deux façades,
- iv) haussement des gardes du corps,
- v) membrane de la toiture refaite,
- vi) changer les panneaux électriques pour des panneaux à disjoncteurs,
- vii) installation d'alarmes à feux,
- viii) refaire ventilation dans salle de bain et cuisine,
- ix) filage et plomberie du rez-de-chaussée refait [*sic*];

(L'appelant admet le paragraphe, sauf qu'il ajoute les précisions suivantes : les travaux ont été échelonnés sur deux ans (2005 et 2006) et les travaux mentionnés aux points i) et ii) ont été faits en 2005, ceux du point iii) ont commencé en 2005 et tout le reste a été fait en 2006¹.)

- i) les pièces justificatives représentant la somme de 54 565 \$, réclamée à titre de frais d'entretien et réparations de la propriété sise aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, pour l'année d'imposition 2005, ont été examinées et une liste en a été dressée (voir pièce jointe); (*admis*)
- j) la dite [*sic*] somme de 54 565 \$ s'inscrit dans un programme de rénovation majeure, parrainé par la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec, prévoyant des coûts totaux de 159 689 \$, des travaux s'échelonnant sur une période d'environ 10 semaines, à l'égard de la propriété sise aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal; (*L'appelant admet le paragraphe, mais ajoute que les travaux ont eu lieu à la fin de 2005 et au début de 2006.*)
- k) ce programme vise, entre autres, l'objectif d'une remise en état complète de toutes les composantes du bâtiment afin d'éviter des travaux pendant une période de 15 ans, à part un entretien normal; (*nié*)
- l) ce programme prévoit des subventions, mais aucune ne fut versée à l'appelant et sa conjointe pendant l'année d'imposition 2005; (*admis — l'appelant ajoute que l'appelante et lui ont reçu la subvention en 2006*)
- m) une somme de 54 565 \$, réclamée à titre de frais d'entretien et réparations de la propriété sise aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, pour l'année d'imposition 2005, fut refusée pour les raisons suivantes :
 - i) les travaux procurent un avantage durable à l'immeuble,
 - ii) le coût de la rénovation est très élevé par rapport à la valeur de l'immeuble,
 - iii) revitalisation d'un bâtiment centenaire, valeur locative ajoutée,

¹ J'ajoute que les appelants ont engagé des dépenses additionnelles en 2006.

subvention accordée à la condition, entre autres, que les baux aient été approuvés par la ville de Montréal,

tous ces faits ne sont pas le résultat de travaux effectués dans le cadre d'un entretien normal d'une propriété; (*nié*)

- n) au sujet de la propriété sise aux numéros civiques 568, 570 et 572, rue Théodore, dans la ville de Montréal, le tableau de la déduction pour amortissement fut révisé afin d'y inclure les dépenses de capital de 54 565 \$ avant rajustements, et de déduire la déduction pour amortissement nécessaire afin d'annuler tout revenu de la dite [*sic*] propriété, à l'égard de l'année d'imposition en litige. (*nié*)

[5] Il n'y a pas vraiment de désaccords sur les faits. Le cœur du débat est le caractère des dépenses en question.

[6] Les appelants ont acheté l'immeuble, un triplex résidentiel, en 2004 avec l'intention de louer les logements. Le triplex a été construit en 1900². Selon M. Daoust, l'immeuble était en bon état³.

[7] La deuxième année, les appelants ont décidé de réparer le revêtement en brique et ils ont demandé des soumissions. Pour bien faire ces travaux, il était recommandé d'utiliser de la nouvelle brique.

[8] Les appelants ont décidé de demander une subvention du programme de rénovation majeure parrainé par la ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec. Pour être admissible à ce programme, il faut trouver une clé d'entrée et il faut dépenser au moins 15 000 \$ par logement. Dans ce cas, la clé d'entrée était la réparation de la brique.

[9] L'admissibilité au programme était assujettie à d'autres conditions. M. Daoust a expliqué que tout l'immeuble devait être remis en état et mis en conformité aux règlements applicables. Par conséquent, toute une série de travaux a dû être réalisée.

[10] Les travaux sont décrits dans la pièce A-4, une soumission qui est reproduite ici :

² Pièce A-1, page 2.

³ Voir aussi la pièce A-1, page 3.

A-4 ₃

VILLE DE MONTRÉAL

13 mai, 2005

IMMEUBLE : 568-572, rue Théodore

Article	Description	Quantité	Prix unitaire
1.	<u>MURS EXTÉRIEURS</u>	15700 briques x .55	
1.1	Remplacer le revêtement de brique du mur à la ligne côté ruelle et des murs arrière tel qu'indiqué aux plans N.B. : Conserver l'alignement horizontal des ouvertures	2100 p ²	10 ⁰⁰ p ²
1.2	Remplacer les allèges et refaire les linteaux N.B. : Refaire des linteaux de 11 pouces de hauteur avec des briques en soldat et 1/2 pouce en saillie N.B. : Les allèges seront en pierre ou en béton avec rejet d'eau de 2 1/2 pouces de hauteur et excéderont l'ouverture de 4 pouces	6 6	75 ⁰⁰ 40 ⁰⁰
1.3	N.B. : Soumettre un échantillon du type de brique pour approbation au préalable		
1.4	Réparer le revêtement de brique (briques endommagées, joints évidés) tel qu'indiqué aux plans	100 p ²	20 ⁰⁰ p ²
		Sous-total	352 175
	<u>PORTES ET FENÊTRES</u>		
2.1	Ventiler la cave au moyen de cols-de-cygne de 4 pouces de diamètre, jumelés, munis de grillages et de couvercles protecteurs amovibles	2	100 ⁰⁰
2.2	Refaire le joint d'étanchéité autour des portes et fenêtres	26	60 ⁰⁰
		Sous-total	1760 ⁰⁰
	<u>SAILLIES</u>		
3.1	Refaire les planchers des balcons en contreplaqué recouvert de fibre de verre	2	815 ⁰⁰
3.2	Hausser à 42 pouces les garde-corps des balcons	44 pl	20 ⁰⁰ pl
		Sous-total	2510

VILLE DE MONTRÉAL

12 mai, 2005

IMMEUBLE : 568-572, rue Théodore

Article	Description	Quantité	Prix unitaire
4.	<u>TOITURE</u>		
4.1	Refaire la membrane (feutre 4 plis, asphalte et gravier) et tous les solins	1400 p ²	_____
4.2	Ventiler l'entretoit au moyen de cols-de-cygne à raison de 1 pied carré à tous les 300 pieds carrés	_____	_____
4.3	N.B. : Une copie de la garantie (10 ans) de la nouvelle toiture devra être présentée à la Division de soutien aux projets de logement social et abordable avant la fermeture du dossier	_____	_____
	Sous-total		8000 ⁰⁰
5.	<u>DÉGARNISSAGE ET DÉMOLITION</u>		
5.1	Dégarnir le revêtement de tous les murs et plafonds du logement du rez-de-chaussée	_____	1500 ⁰⁰
5.2	Enlever tous les revêtements de plancher du logement du rez-de-chaussée	_____	1000
5.3	Démolir la cheminée jusque sous le portage du toit	_____	360
5.4	Enlever le revêtement de brique sur le mur à la ligne mitoyenne côté ruelle et sur les façades arrière tel qu'indiqué aux plans	2330 p ²	4 ⁰⁰
5.5	Dégarnir le plancher des balcons	_____	360 54
5.6	Démolir la remise à l'arrière	_____	360
5.7	Dégarnir le revêtement des murs et plafond des salles de bains des logements aux étages	_____	_____
5.8	Condamner la cheminée au rez-de-chaussée	_____	_____
5.9	<u>Contrôle :</u>		
	Si la démolition ou le dégarnissage laissait apparaître quelque faiblesse ou déficience, à la structure ou à tout autre élément, en aviser immédiatement le représentant du Service afin de décider des travaux à entreprendre		

VILLE DE MONTRÉAL

12 mai, 2005

IMMEUBLE : 568-572, rue Théodore

Article	Description	Quantité	Prix unitaire
---------	-------------	----------	---------------

Nettoyage :

Débarrasser le chantier à mesure que les travaux progressent, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur

Sécurité :

Lorsque les portes et les fenêtres seront enlevées, barricader ces ouvertures selon les règlements

Santé et sécurité :

Durant les travaux, s'assurer que les règlements de la loi de santé et sécurité au travail soient respectés

Sous-total

160806. STRUCTURE ET CHARPENTE

6.1 Faire inspecter la charpente et les fondations du bâtiment par un ingénieur en structure et nous soumettre une copie de son rapport et/ou plans sur leur état et, s'il y a lieu, les modifications à apporter

* 6.2 Corriger la structure tel qu'indiqué dans le rapport approuvés de l'ingénieur *aucun plan ingénieur en main.*

6.3 Murer les ouvertures dans le mur de fondation

Sous-total

375 ^{7R}7. PLANCHERS (BRUT ET RÈVÈTEMENT)

7.1 Recouvrir tous les planchers du rez-de-chaussée avec un contreplaqué de 1/2 pouce cloué à 6 pouces centre à centre le long des rives et à 8 pouces centre à centre ailleurs

7.2 Poser de la tuile céramique avec seul de marbre sur le plancher de la salle de bains et de la cuisines au rez-de-chaussée

9400p²

252p

+ rive de

300p²700p²

* Si le panneau électrique au vide unitaire a besoin d'être déplacé temporairement pour les travaux en sous-œuvre des frais supplémentaires s'ajoutent.

VILLE DE MONTRÉAL

12 mai, 2005

IMMEUBLE : 568-572, rue Théodore

Article	Description	Quantité	Prix unitaire
7.3	Poser de la parqueterie de merisier sélect (ou équivalent approuvé) au rez-de-chaussée tel qu'indiqué aux plans	1150p ²	7 ⁰⁰
		Sous-total	<u>15014⁰⁰</u>
8.	<u>MENUISERIE BRUTE</u>		
8.1	Construire des divisions (2 pouces X 4 pouces à 16 pouces centre à centre) sur les murs exposés du logement du rez-de-chaussée	170pl	10 ⁰⁰ pl
8.2	Réaménager les pièces du logement du rez-de-chaussée selon les plans du projet acceptés par le chargé de subventions et de rénovation (nouvelles divisions en 2 pouces X 4 pouces à 16 pouces centre à centre)	1	1760 ⁰⁰
		Sous-total	<u>3460⁰⁰</u>
9.	<u>ÉLECTRICITÉ</u>		
9.1	Remplacer les panneaux de distribution par des panneaux à disjoncteurs. Les entrées existantes sont suffisantes	3 ⁰⁰	1500 ⁰⁰
9.2	Installer : - des prises avec disjoncteurs dans les salles de bains du bâtiment - des prises de comptoir dans les cuisines (sur circuit indépendant) au rez-de-chaussée - des prises de courant, où nécessaire au rez-de-chaussée - des prises pour cuisinières au rez-de-chaussée - des prises pour laveuses/sècheuses au rez-de-chaussée		
9.3	Installer des plafonniers dans les salles de bains du bâtiment, la cuisine et les corridors au rez-de-chaussée		
9.4	Installer un chauffage électrique suffisant (plâtres) avec thermostat mural dans chaque pièce des logements		
9.5	Installer une hotte ventilée à l'extérieur au-dessus des cuisinières (220 pieds cubes par minute minimum) de chacun des logements		
9.6	Installer de la ventilation mécanique dans toutes les salles de bains (110 pieds cubes par minute minimum) de chacun des logements		

VILLE DE MONTRÉAL

12 mai, 2005

IMMEUBLE : 568-572, rue Théodore

Article	Description	Quantité	Prix unitaire
9.7	Installer un avertisseur à fumée autonome sur alimentation 110 volts (c.a.) près des chambres à coucher dans chaque logement.	_____	_____
9.8	Installer tout le câblage téléphonique et de câblodistribution de la télévision dans le logement au rez-de-chaussée	_____	_____
		Sous total	<u>4500⁰⁰</u> <i>ou 7500⁰⁰</i>
10.	<u>MÉCANIQUE ET PLOMBERIE</u>		
10.1	Pourvoir le logement du rez-de-chaussée de nouveaux appareils : évier de cuisine, baignoire avec douche murale, lavabo, toilettes avec réservoir isolé et siège	_____	_____
10.2	Installer des raccords pour la laveuse du rez-de-chaussée	_____	_____
10.3	Installer des conduits d'évacuation rigide menant à l'extérieur pour la ventilation mécanique dans les salles de bains, les hottes de cuisinières et les sècheuses	_____	_____
		Sous-total	<u>4400⁰⁰</u>
11.	<u>INSONORISATION</u>		
11.1	Poser de la laine autour des colonnes de renvoi de plomberie au rez-de-chaussée	<u>1</u>	<u>70⁰⁰</u>
11.2	Dans les plafonds séparant les espaces habités, poser des barres résilientes à 16 pouces centre à centre et une laine insonorisante de 3 1/2 pouces (placoplâtre 5/8 pouce de type X, voir section 13 - Revêtements intérieurs)	<u>1400p²</u>	<u>2505⁰⁰</u> 3070⁰⁰
		Sous-total	<u>2570</u>
12.	<u>ISOLATION THERMIQUE</u>		
12.1	Isoler l'entretoit avec de la laine de fibre de verre soufflée en granules 8 pouces (R-28)	<u>1400p²</u>	<u>2⁵⁰2⁰⁰</u>

VILLE DE MONTRÉAL

12 mai, 2005

IMMEUBLE : 568-572, rue Théodore

Article	Description	Quantité	Prix unitaire
12.2	Poser un isolant sur les murs exposés : laine de fibre de verre en nattes 3 1/2 pouces (R-12) avec un retour de 2 pieds sur les murs mitoyens	90pl	10pl
		Sous total	<u>4400</u>
13.	<u>REVÊTEMENTS INTÉRIEURS</u>		
13.1	Refaire le revêtement intérieur de tous les murs et plafonds au rez-de-chaussée N.B. : Placoplâtre 1/2 pouce de type X sur tous les murs porteurs. Placoplâtre 5/8 pouce de type X sur les murs séparant les unités d'habitation les unes des autres de même que sur ceux qui les séparent des parties communes. Placoplâtre 5/8 pouce de type X sur tous les plafonds où une résistance au feu est exigée	_____	_____
13.2	Refaire le revêtement intérieur des murs et plafonds des salles de bains aux étages N.B. : Placoplâtre résistant à l'eau dans les salles de bains	_____	_____
13.3	Réparer le revêtement intérieur des murs et plafonds à la suite des travaux de plomberie, d'électricité et de ventilation et ailleurs aux endroits nécessaires	1/500 ²	1000/1000
		Sous-total	2000 2495
14.	<u>MENUISERIE DE FINITION</u>		
14.1	Remplacer toutes les plinthes, quarts-de-rond et les cadrages des portes et fenêtres au rez-de-chaussée et des salles de bains aux étages	800pl	1500 ^a
14.2	Remplacer les portes intérieures au rez-de-chaussée	18	150cb
		Sous-total	<u>4200</u>

VILLE DE MONTRÉAL

12 mai, 2005

IMMEUBLE : 568-572, rue Théodore

Article	Description	Quantité	Prix unitaire
15.	<u>ARMOIRES ET VANITÉS</u>		
15.1	Installer des armoires dans la cuisine du rez-de-chaussée que montré aux plans approuvés (superficie minimum des comptoirs 2,5 pieds carrés par pièce habitable et volume de rangement 10,5 pieds cubes par pièce habitable)	1	4000 ⁰⁰
15.2	Installer des armoires au-dessus des laveuses et des sècheuses	1	250 ⁰⁰
15.3	Installer une vanité sous le lavabo dans les salles de bains	1	250 ⁰⁰
	Sous-total		<u>4500</u>
16.	<u>SALLES DE BAINS</u>		
16.1	Poser de la tuile céramique sur les murs autour des baignoires au moins 6 pieds au-dessus de la baignoire et excéder le tour de la baignoire d'une tuile (prévoir les accessoires de salles de bains : porte-rouleau, porte-serviettes, porte-savon, barre à rideau, etc.)	60p ²	60p ²
16.2	Installer une pharmacie encastrée dans les salles de bains	1	135 ⁰⁰
	Sous-total		<u>495⁰⁰</u>
17.	<u>PEINTURE</u>		
17.1	Peindre l'intérieur du rez-de-chaussée (3 couches)		2500 ⁰⁰
17.2	Repeindre les murs et/ou plafonds où des réparations ont été effectuées et ailleurs aux endroits nécessaires (2 couches)		
17.3	Peindre toutes les saillies extérieures du bâtiment (2 couches)		4000 ⁰⁰
17.4	Nettoyer les logements et les parties communes avant livraison	1	300 ⁰⁰
	Sous-total		<u>6800</u>

Si vous souhaitez que les travaux soient couverts par un plan de garantie, vous pouvez communiquer avec l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ) au (514) 353-1120, avec l'Association de la



Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
 Direction de projet - Développement du logement social et abordable
 Division de soutien aux projets de logement social et abordable
 303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage
 Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Société
 d'habitation
 du Québec



PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC
 SOUMISSION

Immeuble 568-572, rue Théodore		
Nom de l'entreprise R&B Renovation Construction Inc		N° de licence d'entrepreneur général 2300-5470-18
Adresse 767 MUFFAT, VERDUN		N° de T.V.Q. 1205143595
Code postal H4H 1X7		Téléphone (514) 765-8747
Signature :		Date
		Soumission valide pour 30 jours
	Reporter ici le sous-total de chacune des sections du programme de travail	Espace réservé à la Ville
1.	Murs extérieurs 32 175 ⁰⁰	
2.	Portes et fenêtres 1 760	
3.	Saillies 2 510	
4.	Toiture 8 000	
5.	Dégarnissage et démolition 16 080	
6.	Structuro et charpente 375 7 125 ⁰⁰	
7.	Planchers (brut et revêtement) 15 014	
8.	Menuiserie brute 3 460	
9.	Électricité 4 500	
10.	Mécanique et plomberie 4 400	
11.	Insonorisation 2 570	
12.	Isolation thermique 4 400	
13.	Revêtements intérieurs 4 950	
14.	Menuiserie de finition 4 200	
15.	Armoires et vanités 4 500	
16.	Salles de bains 4 95	
17.	Peinture 6 800	+10% + 7% + 7.5%
18.	Autres travaux 122 937	→ total avant taxes et profit
19.	Partie(s) non résidentielle(s)	
20.	Travaux non subventionnés	
Total Incluant profit, administration, taxes		122 937 155.551, 69

[11] Le contrat avec l'entrepreneur, pièce I-1, donne quelques précisions additionnelles, mais ne donne pas tous les détails de la pièce A-4. De plus, le contrat ne donne qu'un prix global sans ventilation des montants pour les différents travaux à faire. Je note qu'il y a une petite différence de prix entre les pièces A-4 et I-1. Le total de la soumission est de 155 551,64 \$⁴ tandis que le prix prévu au contrat est de 159 689,08 \$, dont un montant de 8 000 \$ devant être payé à la signature (en 2005) et de 40 000 \$ au début des travaux (en 2005).

[12] M. Daoust a témoigné que la plupart de ces travaux auraient pu être échelonnés sur plusieurs années, mais pour répondre aux exigences du programme de rénovation majeure, les appelants ont dû effectuer tous les travaux en même temps.

[13] Les travaux peuvent être divisés en trois grands groupes :

- a) renouvellement complet des murs extérieurs en brique⁵;
- b) travaux découlant du fait que le plancher au rez-de-chaussée avait une inclinaison trop élevée⁶;
- c) travaux divers, par exemple, peinture des saillies extérieures, insonorisation, isolation thermique et remplacement des panneaux électriques à fusibles par des panneaux à disjoncteurs.

Analyse

[14] En comptabilité, le rôle de l'amortissement est de répartir sur une période de plusieurs années la déduction des dépenses qui serviront à l'entreprise pendant plusieurs années de façon à donner une idée plus juste des bénéfices.

[15] Pour les dépenses qui serviront pendant plusieurs années, le rôle de la classification de certaines d'entre elles comme dépenses en capital et la déduction pour amortissement prévue à l'alinéa 20(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* jouent un rôle semblable, même si les mécanismes de la comptabilité et de l'impôt sont différents.

⁴ En fait, la différence est moindre, car il faut ajouter à la soumission un montant de 3 000 \$ pour l'électricité, dont la possibilité a été soulevée dans la soumission, plus 24,5 % en profits et taxes. M. Daoust a témoigné que le montant additionnel de 3 000 \$ a été dépensé.

⁵ Le mur arrière et du côté de la ruelle; le mur avant est en pierre. De l'autre côté, il n'y a pas d'espace entre l'édifice en question et l'édifice adjacent (photo de gauche, pièce A-3). Ce travail comprend les travaux décrits aux articles 1.1 à 1.4 et 5.4 de la soumission (pièce A-4).

⁶ Il fallait non seulement corriger l'angle du plancher (article 6, pièce A-4), mais il en résulta d'autres travaux nécessaires au rez-de-chaussée, par exemple, des travaux aux murs et aux portes du rez-de-chaussée (articles 8 et 14.2) qui n'ont pas eu pour effet de changer le logement du rez-de-chaussée.

[16] Il y a une jurisprudence abondante sur la distinction entre une dépense courante et une dépense en capital⁷. Dans la cause *Bergeron et al. c. M.R.N.*⁸, la juge Lamarre Proulx a examiné la jurisprudence :

Les principes que je retire de ces arrêts sont les suivants :

- sont de la nature de dépenses afférentes au revenu, les réparations qui ont pour but de remettre à son état d'usage normal la partie ou la propriété qui est réparée.

- sont de la nature du capital, les travaux qui ont pour but de remplacer un bien par un bien nouveau et les travaux qui apportent un tel degré d'amélioration à un bien qu'il en devient un nouveau bien. Ce bien doit soit avoir une valeur importante par rapport au reste de la propriété ou être en soi un bien. Les travaux pour changement d'usage d'un local, d'une pièce ou l'addition d'un nouveau local ou pièce sont habituellement de la nature d'une dépense à titre de capital. Ainsi en serait-il pour un changement de système de chauffage.

- quoique le facteur d'acquisition récente n'entre pas en ligne de compte quand il n'y a pas changement d'exploitation, l'augmentation de la valeur de l'immeuble, par rapport au prix d'achat due aux réparations, est une indication que le prix ou partie du prix des dépenses est de la nature du coût d'acquisition d'un immeuble.

- les dépenses doivent aussi être raisonnables dans les circonstances, (art. 67 de la Loi). Il faut se demander si raisonnablement elles sont faites pour tirer du revenu ou pour l'augmentation de la valeur du bien et dans quelle proportion. Peuvent être pris en compte les profits futurs si les dépenses en question diminuent les dépenses postérieures¹ et également je suppose l'escalade imprévue des coûts.

¹ Halsbury's Laws of England, 4e éd., vol. 23, par. 310.

[17] Dans l'arrêt *Johns-Manville Canada Inc. c. La Reine*⁹ de la Cour suprême du Canada, le juge Estey écrit aux paragraphes 31 et 32 :

31 Il faut aussi se rappeler les paroles déjà citées de lord Pearce dans l'arrêt *B.P. Australia Ltd.*, précité, à la p. 264 :

⁷ Les parties ont cité les causes suivantes : *Bowland c. Canada*, [1999] A.C.I. n° 588 (QL), *Fiore c. Canada*, [1992] A.C.I. n° 360 (QL), [1993] A.C.F. n° 250 (QL), *Minister of National Revenue v. Haddon Hall Realty Inc.*, [1962] 2 S.C.R. 109, 62 DTC 1001, *Leclerc c. Canada*, [1997] A.C.I. n° 479 (QL), *Jean Méthé c. Le Ministre du revenu national*, 86 DTC 1364, *O'Rourke Marketing Corp. v. R.*, [2006] 3 C.T.C. 2248, *Marklib Investments II-A Limited c. La Reine*, 2000 DTC 1413, *Di Fruscia c. La Reine*, 2007 CCI 310. On a également porté à mon attention le document intitulé « Les dépenses courantes et les dépenses en capital », un extrait de la brochure « Le particulier et les revenus locatifs » de Revenu Québec, ainsi que le document intitulé « Dépenses en capital pour des biens amortissables par opposition aux dépenses courantes pour des réparations et de l'entretien », un extrait du bulletin d'interprétation IT-128R de l'Agence du revenu du Canada, et des extraits d'un texte que je crois être le document T4036 intitulé « Revenus de location » de l'Agence du revenu du Canada.

⁸ 90 DTC 1505, pp. 1505 à 1511.

⁹ [1985] 2 R.C.S. 46.

[TRADUCTION] C'est une appréciation saine de toutes les caractéristiques directrices qui doit apporter la réponse finale¹⁰.

32 [...] Le même juge nous rappelle, dans l'arrêt *Hallstroms Pty. Ltd.*, précité, à la p. 648, que la caractérisation de ces dépenses [TRADUCTION] « ... dépend de l'effet envisagé de la dépense d'un point de vue pratique et commercial plutôt que de la classification juridique des droits¹¹... » [...]

[18] Considérant ces principes, certains travaux peuvent être qualifiés de réparations et sont donc de nature courante tandis que d'autres sont de la nature du capital. L'envergure du projet est telle que, dans une certaine mesure, il s'agit d'améliorations et, quant au reste, il s'agit de réparations¹².

Les murs en brique

[19] Dans le cas des murs en brique, il s'agit d'un remplacement complet de vieux murs par de nouveaux murs. Les anciens murs du côté de la ruelle et à l'arrière de l'immeuble ont été complètement enlevés et reconstruits avec de la nouvelle brique. Il s'agit donc, pour le travail décrit aux articles 1.1 à 1.4 et 5.4, de dépenses en capital. Ces dépenses sont de 41 495 \$¹³.

[20] Je note que les faits sont différents de ceux de l'affaire *Di Fruscia c. La Reine*¹⁴. Au paragraphe 9 de la décision, le juge Rip dit :

La réparation d'un plancher est une dépense courante. Aucun bien n'est ajouté. Il s'agit de réparer un vieux bien en raison de son utilisation⁴. De même, le remplacement des briques des murs extérieurs d'un immeuble constitue une réparation. Aucun mur n'est remplacé. De vieilles briques endommagées sont remplacées par de nouvelles briques pour que l'immeuble puisse servir à un usage normal⁵.

⁴ Voir la décision *Canada Steamship Lines Limited v. M.N.R.*, 66 DTC 5205, à la p. 5207, le président Jackett.

¹⁰ Le texte original en anglais dit : « It is a commonsense appreciation of all the guiding features which must provide the ultimate answer. »

¹¹ Le texte original en anglais dit : « [...] The same judge in *Hallstroms Pty. Ltd.*, supra, at p. 648, reminds us that the classification of such expenditures "... depends on what the expenditure is calculated to effect from a practical and business point of view, rather than upon the juristic classification of the legal rights..." [...] »

¹² L'appelant a cité la décision *Marklib Investments II-A Limited c. La Reine*, 2000 DTC 1413, où le juge Brulé a conclu que les dépenses étaient peu élevées par rapport à la valeur de l'immeuble et qu'elles étaient toutes des réparations de nature courante (*Marklib*, paragraphe 49). C'est une situation différente de la présente cause où, d'une part, il s'agit de dépenses importantes par rapport à la valeur du bien — des dépenses d'environ 160 000 \$ (pièce I-1, dernière page) à comparer à un prix d'achat de 292 000 \$ comprenant le terrain, et où d'autre part, je suis convaincu qu'il ne s'agit pas que de simples réparations; les dépenses ont partiellement amélioré l'immeuble.

¹³ Avant taxes et profits.

¹⁴ 2007 CCI 310; voir aussi le document « Revenus de location » de l'Agence du revenu du Canada.

⁵ *Gold Bar Developments Ltd. c. La Reine*, C.F., 1re inst., T-952-85, 5 mars 1987, 87 DTC 5152.

[Je souligne.]

Dans le présent cas, deux murs extérieurs d'une maison construite en 1900 ont été complètement enlevés et deux murs entièrement neufs ont été construits à leur place. Il s'agit d'une dépense qui va durer pendant une très longue période.

Réparations liées à l'inclinaison trop élevée du plancher

[21] Ce travail n'est que la remise en état du plancher et du logement du rez-de-chaussée¹⁵. Il s'agit donc d'une dépense de nature courante.

Les autres dépenses

[22] Les autres dépenses sont variées. Je vais identifier celles qui sont de la nature du capital :

- a) les travaux d'électricité (pièce A-4, articles 9.1 à 9.8), sont des améliorations, par exemple, installation de panneaux à disjoncteurs au lieu de panneaux à fusibles, d'un système de ventilation, d'avertisseurs de fumée; ces travaux totalisent 7 500 \$¹⁶;
- b) l'insonorisation, 2 570 \$ (pièce A-4, article 11);
- c) l'isolation, 4 400 \$ (pièce A-4, article 12);
- d) ventilation du sous-sol, 200 \$ (pièce A-4, article 2.1);
- e)haussement à 42 pouces des garde-corps du balcon, 880 \$ (pièce A-4, article 3.2)¹⁷.

Le reste de ce groupe de dépenses est de nature courante.

¹⁵ Dans *Shabro Investments Limited v. Her Majesty the Queen*, 79 DTC 5104, la Cour d'appel fédérale a accepté l'argument que la simple réparation d'un plancher et celle de tuyaux endommagés en raison d'un affaissement de terrain constituaient des réparations de nature courante. Toutefois, dans *Shabro*, on avait construit un nouveau plancher d'une construction plus solide et plus appropriée à la nature du terrain que le plancher original. En conséquence, la Cour d'appel a conclu que les dépenses pour le plancher étaient de la nature du capital, mais le reste — notamment les dépenses pour les tuyaux — était de nature courante.

¹⁶ Ce montant ne comprend pas les taxes et les profits. M. Daoust a témoigné que, dans les faits, ce travail a coûté 7 500 \$ et non 4 500 \$.

¹⁷ Les dépenses b) à e) sont des améliorations. Ces montants ne comprennent pas les taxes et les profits.

Le contrat

[23] Bien que la soumission (pièce A-4) donne en détail le coût des différents travaux, le contrat stipule simplement un montant global qui n'est pas réparti entre les différentes tâches. De plus, le montant du contrat est un peu différent et prévoit simplement des paiements :

- a) à la signature,
- b) au début des travaux,
- c) à la mi-chemin entre le début et la fin des travaux,
- d) au début des travaux de finition,
- e) à la fin des travaux.

Un montant de 48 000 \$ a été payé en 2005, et le reste, par la suite.

[24] En conséquence, on ne peut répartir les paiements entre des travaux spécifiques. La portion en capital des paiements doit être considérée comme étant payée au prorata du tout.

[25] Le montant total de la soumission étant presque le même que celui du contrat, on peut tout simplement calculer le pourcentage des dépenses en capital à partir de la soumission. Les dépenses en capital identifiées aux paragraphes 19 et 22 ci-dessus totalisent 57 045 \$ avant les taxes et les profits¹⁸. Ceci représente environ 45,3 % des coûts¹⁹.

Conclusion

[26] Dans ces conditions, 45,3 % du montant de 48 000 \$ payé à l'entrepreneur doit être considéré comme une dépense de la nature du capital et 54,7 % comme de nature courante²⁰. En plus du montant de 48 000 \$, il y a un montant additionnel de 6 565 \$ en frais d'expertise, d'architecte, de notaire, d'étude et de permis qui a été encouru pour rendre les appelants admissibles au programme de rénovation majeure qui a subventionné le travail²¹. Comme ces dépenses étaient essentielles à la réalisation de l'ensemble du projet, ce montant doit être réparti dans les mêmes proportions entre les dépenses courantes et les dépenses en capital.

¹⁸ Voir la dernière page de la pièce A-4 intitulée « Programme de rénovation Québec - soumission ».

¹⁹ Le montant total de la soumission est de 122 939 \$, ne comprenant pas les taxes et les profits, mais il faut ajouter 3 000 \$ parce que les travaux à l'article 9 (électricité) étaient de 7 500 \$ et non de 4 500 \$. La somme de 57 045 \$ correspond à 45,3 % des coûts de 125 939 \$. Les taxes et profits étant tout simplement un pourcentage ajouté, ils n'ont pas d'effet sur le pourcentage des dépenses en capital.

²⁰ Bien que l'année 2006 n'est pas visée par les appels, logiquement les mêmes pourcentages s'appliqueront pour le reste des paiements en vertu du contrat (pièce I-1) en 2006.

²¹ Voir la pièce I-6.

[27] En conséquence, les appels sont accueillis, sans frais, et les affaires sont renvoyées au ministre du Revenu national pour nouvel examen et nouvelle cotisation en tenant pour acquis que 29 847 \$ du montant de 54 565 \$ que le ministre a traité comme dépense en capital est de nature courante²².

Signé à Ottawa, Canada, ce 9^e jour de juin 2008.

« Gaston Jorré »

Juge Jorré

²² 54,7 % x 54 565 \$ = 29 847 \$.

RÉFÉRENCE : 2008CCI316

N^{OS} DES DOSSIERS DE LA COUR : 2007-706(IT)I, 2007-705(IT)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : RÉAL DAOUST c. SA MAJESTÉ LA REINE, NEDJMA ZIDANE c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 18 juillet 2007

MOTIFS DU JUGEMENT PAR : L'honorable juge Gaston Jorré

DATE DU JUGEMENT : Le 9 juin 2008

COMPARUTIONS :

 Pour l'appelant : L'appelant lui-même

 Représentant de l'appelante : Réal Daoust

 Avocate de l'intimée : M^e Susan Shaughnessy

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

 Pour les appelants :

 Nom :

 Cabinet :

 Pour l'intimée : John H. Sims, c.r.
Sous-procureur général du Canada
Ottawa, Canada