

COUR CANADIENNE DE L'IMPÔT
RE : LOI SUR L'IMPÔT

2002-1776 (IT) I
2003-99 (IT) G

ENTRE : **LISE GRÉGOIRE**
 ANDRÉ LEFRANÇOIS
 Appelants

-et-

SA MAJESTÉ LA REINE
Intimée

Tenue devant l'honorable **ALAIN TARDIF**, Cour canadienne de
l'impôt, locaux du Service administratif des tribunaux
judiciaires, Montréal (Québec), **le 12 mars 2009.**

MOTIFS DE JUGEMENT

COMPARUTIONS :

Me PIERRE ROBILLARD
pour les appelants.

Me CHRISTINA HAM
pour l'intimée.

Greffière/technicienne : Josette Langlois

RIOPEL, GAGNON, LAROSE & ASSOCIÉS
215, rue Saint-Jacques,
bureau 328
Montréal (Québec)
H2Y 1M6

IT-5258

JEAN LAROSE, s.o.

1 DÉBUT DES MOTIFS DE JUGEMENT : 9 h 40

2 MONSIEUR LE JUGE : Écoutez.

3 D=entrée de jeu, monsieur Lefrançois a indiqué qu'il
4 était conseiller en orientation à l=Université du Québec
5 à Hull. Il a indiqué avoir la formation à titre d=agent
6 immobilier. Sa conjointe a indiqué qu'elle était une
7 enseignante retraitée. Le moins que l=on puisse dire,
8 c'est qu'on est en présence de personnes avec ou détenant
9 un degré d'éducation certainement supérieur à la moyenne.
10 Ça, c'est un postulat indiscutable, incontournable.

11 Ce couple-là a décidé un bon jour
12 d=investir dans le marché immobilier non seulement avec
13 une éducation évidente mais du côté de monsieur avec une
14 éducation spécialisée à savoir à titre d=agent
15 immobilier. Or, ils connaissent les règles du jeu, ils
16 connaissent le domaine et ils font l=acquisition, on n=a
17 pas su effectivement mais j=ai compris que monsieur en
18 avait plusieurs et que madame en avait deux.

19 La question n'est pas pertinente et la
20 question ne se soulève pas, sauf qu'à la lumière de ce
21 que j=ai compris, madame était somme toute, j=ai
22 l'impression, plus un prête-nom que d'autre chose puisque
23 manifestement elle ne s'intéressait pas ou très peu à la
24 façon dont les choses étaient gérées. Elle faisait
25 totalement confiance à son conjoint. Elle dit, * on en

1 parlait, on discutait + mais manifestement, monsieur
2 prenait toutes les décisions. Monsieur avait un
3 ascendant, je pense, total sur tout ce qui concernait les
4 deux immeubles.

5 Pour des raisons qui sont tout à fait
6 légitimes, un bon moment donné, il décide suite aux
7 conseils du notaire pour m=en référer à son témoignage ou
8 même de fiscaliste, de poser certains gestes et il y a un
9 immeuble qui est transféré à madame.

10 J=ai remarqué durant son témoignage à
11 de très nombreuses reprises que monsieur s=exprimait
12 exactement comme si les deux immeubles de madame avaient
13 été sa propriété. J=ai même fait une remarque ou deux à
14 cet égard-là, il parlait des immeubles de madame comme
15 étant les siens, ça se comprend, ça s=explique, il les
16 gérait exactement comme si ces deux immeubles-là avaient
17 été les siens.

18 La question en litige ou les questions
19 en litige concernent particulièrement les dépenses. Vous
20 savez, une personne qui est propriétaire d=un immeuble et
21 propriétaire d=une résidence a droit à certains bénéfices
22 du côté de son immeuble locatif, ce qui n=est pas le cas
23 du point de vue de son immeuble résidentiel. Or, une
24 personne normalement, avec un minimum de connaissances,
25 sachant qu=il a droit à des dépenses, va, s=il n=a pas un

1 livre spécial qui concerne, qui vise et qui cite son
2 immeuble, va avoir une chemise dans laquelle il va
3 insérer toutes les factures. Ça ne pose pas tellement de
4 problèmes puisqu'il y a seulement un immeuble. La seule
5 question qu'une situation comme celle-là est susceptible
6 de dégager : est-ce que les dépenses attribuées à tel
7 immeuble sont de nature personnelle ou si elles sont de
8 nature à être affectées à l'immeuble dont la vocation est
9 la location. C'est relativement simple à faire comme
10 démarcation, il y a une résidence puis il y a un immeuble
11 à revenus.

12
13 Donc, dans un cas comme celui-là
14 d'autant plus que ce sont des situations où effectivement
15 ceux et celles qui vivent de pareilles situations, ont
16 peu ou pas beaucoup d'expérience, ça peut se comprendre
17 bien que ce n'est pas nécessairement un modèle à suivre
18 mais ça peut se comprendre, ça peut s'accepter et ça peut
19 se vérifier d'une façon un petit peu plus longue mais
20 d'une façon susceptible de donner des résultats fiables
21 mais en l'espèce, ce n'est pas ça mais ce n'est pas ça
22 même pas du tout. En l'espèce, on a un couple qui possède
23 plusieurs immeubles, plusieurs immeubles. Il y en a deux
24 qui sont identifiés, qui sont définis, que l'on connaît,
25 il y en a manifestement d'autres dont le nombre n'a

1 jamais été établi mais il y en d'autres. Donc, on peut en
2 principe, je pense, prendre pour acquis qu'il y a
3 plusieurs immeubles. Monsieur les administre exactement
4 comme si c'était à lui dans leur entièreté. Il y a déjà
5 une première... il y a déjà un premier réflexe. Il y a
6 déjà un premier sentiment. Est-ce que cette dépense-là va
7 au 1, McGill ou 10, McGill ou au 30, McGill? C'est déjà
8 un réflexe qui, quant à moi, est élémentaire, toujours en
9 rappelant mon postulat d'entrée de jeu, on n'est pas en
10 présence de personnes profanes, on n'est pas en présence
11 de personnes qui savent ni lire ni écrire, on est en
12 présence de deux personnes possédant une grande
13 éducation, possédant d'une certaine façon des
14 connaissances probablement très élaborées et malgré cette
15 réalité-là, on prend les dépenses sans qu'il soit
16 référence sur les factures à quel immeuble s'est
17 applicable, pour quel immeuble ça a été engagé et on met
18 ça dans une filière pas deux, trois, quatre, cinq
19 filières, c'est-à-dire une filière par immeuble mais une
20 seule filière, pêle-mêle dans une seule filière. Puis là,
21 on dit, * écoutez, c'est facile, ça prend cinq gallons
22 (5 gal) de peinture faire un appartement. + Il y en a dix
23 (10) donc ça a servi à deux immeubles mais lesquels
24 immeubles? En d'autres termes, on attribue de façon très
25 arbitraire, de façon totalement inacceptable, des

1 dépenses à l'un ou l'autre des immeubles puis ça se
2 complique puis ça se détériore parce qu'il y en a un
3 certain nombre qui appartient à monsieur puis un certain
4 nombre qui appartient à madame mais malgré cette réalité-
5 là, tout est confus, tout est inclus pêle-mêle.

6 Je pense qu'accepter les explications
7 que monsieur a données qui soit dit en passant, j'ouvre
8 une parenthèse, ont été pour la plupart assez compliquées
9 à comprendre, assez confuses, assez nébuleuses et dans
10 certains cas, tout à fait incompréhensibles et ce,
11 toujours à partir du moment où monsieur est conseiller en
12 orientation à l'Université du Québec. On lui demande
13 d'expliquer la situation et les réponses qu'il donne,
14 écoutez, je suis intervenu, je ne comprenais pas les
15 réponses et j'ai cru constater que dans certaines
16 situations, vous-même, après avoir préparé ce dossier-là,
17 à la lumière des questions que vous formuliez et que vous
18 dirigiez à votre client, vous ne compreniez pas les
19 réponses que ce dernier-là donnait.

20 Il a notamment complètement mêlé le
21 début de la vérification, on parlait du mois de septembre
22 alors qu'en septembre manifestement c'est le projet de
23 cotisation qu'il a reçu. Il a parlé de demi sous-sol, ce
24 qu'il a contredit quand le procureur a voulu savoir
25 qu'est-ce que c'était qu'un demi sous-sol et j'ai eu

1 envie d'intervenir en lui disant, * écoutez, on va tout
2 arrêter là, puis on va demander la transcription +, il
3 avait bel et bien dit à trois ou quatre reprises que
4 l'inondation était arrivée et que ces pièces étaient dans
5 le demi sous-sol. C'était tellement mais tellement
6 évident comme contradiction, c'était tellement, tellement
7 surprenant comme confusion qu'un moment donné, je me suis
8 dit, ce qui arrive souvent dans ces cas-là, la personne
9 témoigne, elle est nerveuse, on n'a pas l'habitude
10 d'aller devant le tribunal, ce n'est pas une démarche que
11 l'on fait de façon quotidienne, de façon hebdomadaire et
12 ça peut expliquer, ça peut justifier une certaine
13 nervosité, nervosité qui peut faire en sorte que
14 l'inconfort fait qu'on n'est pas aussi précis, aussi
15 articulé que l'on voudrait. Mais monsieur Lefrançois, ce
16 n'est pas un timide. Monsieur Lefrançois, ce n'est pas
17 quelqu'un qui s'en laisse imposer. Monsieur Lefrançois,
18 ce n'est pas quelqu'un qui est, entre guillemets, sans
19 être péjoratif, qui est très docile. Monsieur Lefrançois
20 est quelqu'un qui sait ce qu'il veut, qui sait où est-ce
21 qu'il va puis sait exactement qu'est-ce qu'il attend. Or,
22 à la lumière de la personnalité du témoin, ça devient
23 extrêmement difficile, extrêmement compliqué de
24 comprendre certaines explications qui sont fort
25 nébuleuses.

26

1 Moi, je retiens, je comprends ce qui
2 est manifestement arrivé dans cette situation-là et ce
3 qui est, à mon grand regret, une situation que l'on
4 retrouve assez régulièrement dans des dossiers comme
5 celui-là, c'est que l'on prend pour acquis que la
6 confusion, le désordre, l'absence de comptabilité,
7 l'absence de registres, c'est là un comportement, c'est
8 là une façon de faire qui sert bien, qui sert bien et qui
9 rapporte beaucoup. Parce que quand on fait face à une
10 vérification et que c'est un fouillis absolument
11 indescriptible, on fait valoir, dans son cas,
12 l'inondation et d'ailleurs, il a mis beaucoup, beaucoup,
13 beaucoup, beaucoup d'emphase sur cette dimension-là, on
14 fait valoir différentes explications de manière à tenter
15 d'aller chercher d'une certaine façon un petit peu de
16 considération de la part des personnes qui sont
17 responsables de la vérification. On fait valoir toute une
18 série d'explications et je dois vous dire que très
19 souvent, ça sert bien les personnes qui jouent cette
20 carte-là. Donner raison à monsieur Lefrançois, ça serait
21 vraiment mais vraiment consacrer le principe que la
22 confusion, le désordre, l'absence de registres et la
23 façon de faire en matière de fiscalité. Et vous
24 comprendrez que je refuse mais je refuse carrément qu'une
25 pareille confusion, qu'une pareille incohérence soient

1 récompensées par la prise en considération d=explications
2 qui, quant à moi, demeurent confuses, demeurent
3 nébuleuses.

4 Quant à l'article 42, je pense qu'il
5 s=applique exactement comme le vérificateur l=a fait et
6 finalement, la question des intérêts. La question des
7 intérêts, je vous avouerai candidement que je n=ai jamais
8 compris les explications que le témoin a données mais une
9 chose est certaine, une chose est évidente, une chose est
10 incontournable, les intérêts que madame a payés à
11 monsieur ont été déductibles au niveau des revenus mais
12 ils ont été déductibles pour la durée, pour la période où
13 elle a perçu des loyers. À partir du moment où elle a
14 vendu l'immeuble, la recevabilité ou la demande de
15 déductions des intérêts a cessé et à mon sens à moi,
16 c=était là une évidence absolument incontournable et je
17 ne comprends pas, je ne m=explique pas, en tout cas, je
18 n=ai certainement pas compris l=espèce d=explication
19 nébuleuse, confuse qu'il a donnée pour tenter de
20 prétendre que son épouse avait droit à ces intérêts-là
21 mais chose certaine, les faits sont d=une telle clarté,
22 d=une telle transparence que, pas question et c=est à
23 raison que le vérificateur a refusé de prendre en compte
24 les intérêts pour la période où effectivement l'immeuble,
25 après la période où l'immeuble avait été vendu.

1 Or, pour toutes ces raisons, il n'y a
2 aucun doute dans mon esprit que cet appel-là doit être
3 rejeté et c'est effectivement la conclusion à laquelle
4 j'en arrive, l'appel est rejeté. Évidemment, on est en
5 matière informelle, c'est sans frais.

6 FIN DES MOTIFS DE JUGEMENT

7
8 *****

9
10 SERMENT

11 Je, soussigné, JEAN LAROSE, sténographe officiel,
12 certifie que les feuilles qui précèdent sont et
13 contiennent la transcription de bandes d'enregistrement
14 mécanique, de l'audience en cette cause. Le tout
15 conformément à la Loi.

16
17 J'ai signé,

18
19
20 JEAN LAROSE, S.O.