

Dossier : 2019-2965(IT)I

ENTRE :

MARC MANDEL,

appellant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

---

Appel entendu le 13 janvier 2020, à Montréal (Québec).

Devant : L'honorable juge Réal Favreau

Comparutions :

Pour l'appelant :

L'appelant lui-même

Avocat de l'intimée :

M<sup>e</sup> Olivier Charbonneau-Saulnier

---

**JUGEMENT**

L'appel à l'encontre de la nouvelle cotisation établie en date du 11 juillet 2019 en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* concernant l'année d'imposition 2013 de l'appelant est rejeté, conformément aux motifs du jugement ci-joints.

Signé à Montréal (Québec), ce 4<sup>e</sup> jour d'août 2020.

« Réal Favreau »

---

Juge Favreau

Référence : 2020 CCI 76

Date : 20200804

Dossier : 2019-2965(IT)I

ENTRE :

MARC MANDEL,

appelant,

et

SA MAJESTÉ LA REINE,

intimée.

### **MOTIFS DU JUGEMENT**

#### Le juge Favreau

[1] L'appelant interjette appel à l'encontre d'une nouvelle cotisation établie en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, LRC (1985), ch 1 (5<sup>e</sup> suppl.), telle que modifiée (la « Loi ») par la ministre du Revenu national (la « ministre ») en date du 11 juillet 2019 concernant l'année d'imposition 2013 de l'appelant.

[2] La nouvelle cotisation du 11 juillet 2019 faisait suite aux nouvelles cotisations établies en date du 11 septembre 2018 et du 7 avril 2016 et à la cotisation initiale du 3 septembre 2014 concernant l'année d'imposition 2013 de l'appelant.

[3] Les nouvelles cotisations du 11 juillet 2019, du 11 septembre 2018 et du 7 avril 2016 portent sur le traitement fiscal d'une transaction immobilière effectuée par l'appelant le 13 février 2013 qui n'a pas été déclarée par l'appelant dans sa déclaration de revenus pour l'année 2013. En vertu de ces nouvelles cotisations, des pénalités pour faute lourde et pour production tardive d'une déclaration de revenus ont été imposées à l'appelant en plus des intérêts qui y sont rattachés.

[4] L'appel de l'appelant ne concerne que la pénalité pour faute lourde et les intérêts qui y sont rattachés.

[5] Pour fixer la pénalité pour faute lourde imposée à l'appelant pour l'année d'imposition 2013, la ministre s'est appuyée sur les faits suivants :

- a) l'appelant est retraité et détient un immeuble de 4 logements situé au 201 rue de la Commune Ouest, à Montréal;
- b) l'immeuble a été acquis en 2005;
- c) un des logements a été converti en condo et a été vendu le 13 février 2013;
- d) l'unité vendue, le 207 rue de la Commune Ouest, équivaut à 16 % de l'immeuble;
- e) l'appelant n'a pas déclaré la transaction immobilière du 13 février 2013;
- f) le gain en capital imposable a été calculé comme suivant :

- Prix de base rajusté

Coût en capital	2 100 000 \$
Droits de mutation	30 000 \$
Honoraires professionnels	<u>32 860 \$</u>
<b>Total :</b>	2 162 860 \$
<b>Portion vendue 16 %</b>	<b>346 057 \$</b>

- Produit de disposition :

Produit de disposition	625 000 \$
Frais de vente	<u>7 186 \$</u>
<b>Produit net de disposition</b>	<b>617 813 \$</b>

- Gain en capital et gain en capital imposable :

Produit net de disposition	617 813 \$
Prix de base rajusté	346 057 \$
Gain en capital	271 756 \$
<b>Gain en capital imposable (50 %)</b>	<b>135 878 \$</b>

- g) le montant du gain en capital imposable qui n'a pas été déclaré représente 100 % du revenu net de l'appelant;
- h) le contribuable a demandé qu'un montant de 135 878 \$ de ses pertes autres qu'en capital (PAQC) antérieurs [*sic*] soit appliqué en diminution de son revenu de l'année d'imposition 2013;
- i) quant aux intérêts rattachés aux soldes dus, ils ont été calculés au taux prescrit en vigueur;
- j) l'appelant avait la responsabilité de se renseigner sur les conséquences fiscales découlant de la vente de l'unité;
- k) l'appelant a manqué de diligence dans sa façon de mener ses affaires et son dossier fiscal.

[6] Monsieur Marc Mandel a témoigné à l'audience. Il a expliqué que, le 5 mai 2005, il a fait l'acquisition d'un emplacement désigné au cadastre du Québec comme le lot 1 181 258 avec les bâtisses dessus érigées, soit une maison portant les numéros 201-207, rue de la Commune Ouest et 110-114, rue de Callières à Montréal pour un prix de 2 100 000 \$. Monsieur Mandel était alors rentier et résidait au 25, Place des Voges à Paris, France. Dans sa vie active, monsieur Mandel était éditeur d'un magazine d'arts.

[7] L'immeuble acquis par monsieur Mandel datait de 1830 et était un bien classé, situé dans un arrondissement historique et archéologique, conformément à la *Loi sur les biens culturels*. L'immeuble comprenait 4 appartements résidentiels et un local commercial. Monsieur Mandel a effectué des travaux importants sur l'immeuble qui ont coûté plus de 1 000 000 \$ et qui se sont échelonnés sur près de 5 ans.

[8] Lors de l'achat de l'immeuble, deux baux étaient en vigueur, lesquels généraient des loyers bruts de 40 596,00 \$ par année. Les deux locataires ont mis fin à leurs baux en 2005.

[9] Monsieur Mandel s'est marié à Perla Bolanos sous le régime de la séparation de biens, suivant un contrat de mariage reçu devant Me Anne Guérin, notaire, le 21 août 2008 et est devenu résident canadien en 2010.

[10] Le 17 août 2012, monsieur Mandel a vendu à Perla Bolanos, Kristel Chiara et Gianluca Chiara 9 % de ses droits dans le lot 1 181 258 avec la bâtisse dessus construite portant les numéros 201-207, rue de la Commune Ouest à Montréal. Kristel Chiara et Gianluca Chiara sont la fille et le fils de Perla Bolanos. En vertu de cette vente, chaque acheteur est devenu copropriétaire indivis de 3 % de l'immeuble pour un prix de 600 000 \$ et le vendeur a gardé une quote-part indivise de 91 % dans l'immeuble. En vertu de l'acte de vente, les indivisaires ont convenu d'exercer leur droit de copropriété comme suit :

- Marc Mandel a l'usage et la jouissance exclusive du logement numéro 4 et l'espace commercial situé au rez-de-chaussée;
- Perla Bolanos a l'usage et la jouissance exclusive du logement numéro 3;
- Kristel Chiara a l'usage et la jouissance exclusive du logement numéro 2; et
- Gianluca Chiara a l'usage et la jouissance exclusive du logement numéro 1.

[11] Le 20 décembre 2012, l'immeuble désigné comme étant le lot 1 181 258 du cadastre du Québec avec la bâtisse ci-dessus décrite portant les numéros 201 à 207, rue de la Commune Ouest à Montréal a été converti en copropriété divise en vertu d'un acte notarié et chaque partie privative de l'immeuble a sa propre désignation au cadastre du Québec. Chaque copropriétaire des parties privatives doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives qui sont édictées au règlement de l'immeuble. À l'article 15 de l'acte notarié, il est prévu que la destination de l'immeuble soit la suivante :

- le rez-de-chaussée (niveau de la rue) et le niveau sous-sol sont destinés à un commerce, à l'exclusion d'un commerce de restauration;
- les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages et le niveau mezzanine sont destinés à des habitations résidentielles.

[12] En date du 20 décembre 2012, un acte de correction fait devant un notaire a corrigé le prix contenu à l'acte de vente du 17 août 2012. Plutôt que d'être de

600 000 \$ par acheteur, le prix de vente total payable par chacun des acheteurs a été ramené à 18 000 \$.

[13] Le 13 février 2013, l'appelant, Perla Bolanos, Kristel Chiara et Gianluca Chiara ont vendu à Andrew Philippakis et Angie Cecilia Di Francesco le 207, rue de la Commune Ouest, appartement 1, pour un prix de 625 000 \$. Les acheteurs occupaient l'appartement 1 depuis le 22 décembre 2012.

[14] Le 19 février 2013, Perla Bolanos, Kristel Chiara et Gianluca Chiara ont par un acte notarié, rétrocedé à l'appelant, rétroactivement au 22 décembre 2012, la propriété des parties privatives portant les adresses suivantes : 207, rue de la Commune Ouest, appartement 2, 3 et 4, dans la ville de Montréal et les quotes-parts indivises dans les parties communes afférentes aux parties privatives. Cette cession a été faite en exécution d'une rétrocession sous seing privé signée par les parties en date du 22 décembre 2012. La contrepartie pour la cession n'a pas été précisée à l'acte. Cet acte n'a pas été publié à l'index des immeubles de la ville de Montréal. En vertu de cette rétrocession, l'appelant est redevenu le seul propriétaire de l'immeuble.

[15] Le reste du témoignage de monsieur Mandel a surtout porté sur les autres transactions immobilières qu'il a effectuées au Canada. Il a notamment fait référence à la transaction du 28 juin 2010, par laquelle l'appelant, Perla Bolanos et Kristel Chiara ont vendu la partie privative d'un immeuble portant l'adresse 2254, rue Chapleau à Montréal pour la somme de 238 500 \$. Il a également fait référence à la vente en 2016 d'une résidence unifamiliale sise au 129, rue d'Orléans à Sainte-Julie dont il était un des copropriétaires. Enfin, monsieur Mandel a confirmé avoir fait l'acquisition avec son épouse le 1<sup>er</sup> octobre 2009, d'une participation de 50 % dans un développement immobilier situé à Muskoka en Ontario via la société 2025753 Ontario inc. dont il était le président.

[16] Monsieur Michel Dulac, l'agent des appels de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») qui a traité le dossier de l'appelant, a également témoigné à l'audience. Monsieur Dulac a fait l'historique des cotisations d'impôts qui ont été établies à l'égard de l'appelant pour l'année d'imposition 2013. Monsieur Dulac a expliqué que l'appelant n'a pas déclaré la transaction dans sa déclaration de revenus de 2013 qui a été préparée par la firme du comptable, Williams et Associés inc.

[17] Monsieur Dulac a expliqué que, suite à une vérification de l'Agence du revenu du Québec, la transaction a à l'origine été traitée comme ayant généré un

revenu d'entreprise. Suite à un avis d'opposition de l'appelant auprès de l'Agence du revenu du Québec, la transaction a été considérée comme ayant généré un gain en capital imposable de 135 878,00 \$ à l'encontre duquel l'appelant a demandé d'appliquer des pertes autres que des pertes en capital datant de 2005. La demande de l'appelant a été acceptée et les nouvelles cotisations du 11 septembre 2018 et du 11 juillet 2019 reflètent ces changements.

### Position des parties

[18] L'appelant reconnaît qu'il n'a pas déclaré le revenu généré par la vente de l'appartement 1 du 207, rue de la Commune Ouest, intervenue le 13 février 2013 et allègue qu'il s'agit d'une simple erreur attribuable à une mauvaise interprétation de la Loi.

[19] Selon l'appelant, l'erreur découle d'un renseignement fourni par l'Agence du revenu du Québec dans le cadre d'une cotisation en date du 21 mars 2012 concernant l'année d'imposition 2008 de l'appelant. Le renseignement en question portait sur une correction apportée à son revenu (ou à sa perte) provenant de la location d'un immeuble, lequel a été ramené à zéro, afin de tenir compte du pourcentage d'utilisation personnelle par l'appelant de l'immeuble, situé au 207, rue de la Commune Ouest à Montréal, lequel a été révisé à 100 %. Sur la base de cette information, l'appelant croyait que tout l'immeuble pouvait être considéré comme sa résidence principale.

[20] Par conséquent, l'appelant croyait que la vente d'une partie de sa résidence principale n'était pas assujettie à l'impôt et qu'il n'avait pas l'obligation en 2013 de déclarer la transaction dans sa déclaration de revenus.

[21] Pour l'intimée, le revenu non déclaré constitue un faux énoncé ou omission effectué sciemment ou dans des circonstances équivalant à une faute lourde.

[22] L'appelant a déposé le produit de la vente dans son compte de banque et n'a pas fourni l'information à son comptable.

[23] Le revenu non déclaré représente 100 % du revenu de l'appelant pour l'année 2013.

[24] L'appelant est un homme d'affaires expérimenté qui a réalisé plusieurs transactions immobilières et plusieurs opérations sophistiquées, telles que la conversion des appartements en unités de condominium et la rétrocession des

unités de condominium du 19 février 2013. L'appelant avait ainsi accès à des professionnels qui pouvaient le conseiller adéquatement.

[25] L'appelant a été négligent en ne prenant pas conseil auprès de ces professionnels et il savait ou aurait dû savoir que l'exception de résidence principale ne pouvait s'appliquer dans son cas puisqu'il n'a jamais habité dans l'appartement 1.

### Le droit

[26] Le paragraphe 163(2) de la Loi autorise l'imposition de pénalités à un contribuable. Le paragraphe 163(2) se lit comme suit :

#### **Aux énoncés ou omissions**

Toute personne qui, sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde, fait un faux énoncé ou une omission dans une déclaration, un formulaire, un certificat, un état ou une réponse (appelé « déclaration » au présent article) rempli, produit ou présenté, selon le cas, pour une année d'imposition pour l'application de la présente loi, ou y participe, y consent ou y acquiesce est passible d'une pénalité égale, sans être inférieure à 100 \$, à 50 % du total des montants suivants [...]

[27] Le paragraphe 163(3) de la Loi prévoit que, dans tout appel interjeté au sujet d'une pénalité imposée en vertu de l'article 163, la ministre a la charge d'établir les faits qui justifient l'imposition de la pénalité.

### Analyse

[28] Dans le cas présent, l'appelant a reconnu qu'il a omis de déclarer le revenu ou le gain tiré de la disposition de l'appartement 1, effectuée le 13 février 2013. Il est bien établi en jurisprudence que cela constitue en soi un faux énoncé ou une omission lors de la production de sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2013.

[29] L'étape suivante consiste à déterminer si l'appelant a, sciemment ou dans des circonstances équivalant à faute lourde, fait l'omission dans sa déclaration de revenus.



[30] Dans l'arrêt *Rosetta Wynter c Sa Majesté la Reine*, 2017 CAF 195, la Cour d'appel fédérale a fait la distinction entre la faute lourde et l'ignorance volontaire (communément appelée « aveuglement volontaire »).

[31] Selon le juge Rennie, « un contribuable fait preuve d'ignorance volontaire lorsqu'il prend conscience de la nécessité de se renseigner, mais refuse de le faire parce qu'il ne veut pas connaître la vérité ou qu'il évite soigneusement de la connaître » (paragraphe 13). Toujours selon le juge Rennie, « la jurisprudence ne permet pas de conclure que l'intention de tromper doit être établie pour que l'on puisse conclure à la connaissance et, plus précisément, à l'ignorance volontaire » (paragraphe 15). Le juge conclut sur ce point en ces termes :

[16] En somme, le droit imputera une connaissance au contribuable qui, dans des circonstances qui lui commandent de se renseigner sur sa situation fiscale, décide de ne pas le faire. L'élément de connaissance est établi par la décision du contribuable de ne pas se renseigner, et non par la conclusion d'une intention de tromper.

[32] Le juge Rennie a expliqué ce qui constitue une faute lourde en ces termes :

[18] La faute lourde se distingue de l'ignorance volontaire. Elle se manifeste lorsque la conduite du contribuable se situe considérablement en deçà de la conduite à laquelle on est en droit de s'attendre de la part d'un contribuable raisonnable. En termes simples, alors que le contribuable volontairement ignorant savait, le contribuable coupable d'une faute lourde aurait dû savoir.

[33] Selon le juge Rennie « la faute lourde nécessite un plus haut degré de négligence que la simple absence de diligence raisonnable. Elle correspond à un écart marqué ou important par rapport à la conduite à laquelle on est en droit de s'attendre. Elle va au-delà de l'inattention ou des fausses déclarations [...] » [paragraphe 19].

[34] Dans l'arrêt *Venne c. Sa Majesté la Reine*, [1984] ACF no 314, (page 14, CF 1<sup>re</sup> inst.), le juge Strayer a expliqué la façon dont la notion de « faute lourde » doit être interprétée :

[...] La « faute lourde » doit être interprétée comme un cas de négligence plus grave qu'un simple défaut de prudence raisonnable. Il doit y avoir un degré important de négligence qui corresponde à une action délibérée, une indifférence au respect de la Loi. [...]

[35] L'application de ces principes dans la trame factuelle de cet appel m'amène à conclure que l'appelant a fait preuve d'ignorance volontaire et a commis une faute lourde en ne déclarant pas dans sa déclaration de revenus le bénéfice qu'il savait qu'il avait réalisé lors de la disposition de l'appartement 1. La conduite de l'appelant correspond à un haut degré de négligence et représente un écart marqué par rapport aux normes, aux pratiques et à la diligence raisonnable attendues de la part d'un contribuable responsable.

[36] L'appelant est un homme d'affaires expérimenté qui détenait plusieurs propriétés en France, au Portugal, en Ontario et au Québec. Il a investi des sommes importantes au 207, rue de la Commune Ouest à Montréal, soit 2 100 000 \$ à l'achat et plus de 1 000 000 \$ en rénovations. Il a réalisé des opérations immobilières très sophistiquées à l'égard de cet immeuble, à savoir la vente d'un intérêt indivis de 9 % dans l'immeuble le 17 août 2012, la conversion de l'immeuble en copropriété divisée le 20 décembre 2012, l'acte de correction du 20 décembre 2012 diminuant le prix de vente des appartements de 600 000 \$ à 18 000 \$ et l'acte de rétrocession du 19 février 2013 des appartements antérieurement cédés à sa conjointe et aux deux enfants de sa conjointe. Pour réaliser ces opérations, l'appelant a fait appel à des professionnels de l'immobilier, soit un notaire et un comptable.

[37] Les opérations ci-dessus décrites avaient pour but de permettre la vente de l'appartement et c'est ce que l'appelant a réalisé le 13 février 2013.

[38] La preuve au dossier ne renferme aucune indication à l'effet que l'appelant a consulté son comptable ou un autre conseiller professionnel au sujet des conséquences fiscales découlant de la vente de l'appartement 1. À mon avis, une personne avertie et prudente se trouvant dans la situation de l'appelant aurait dû au moins s'interroger au sujet du traitement fiscal de la transaction et soulever la question auprès de ses conseillers. Cela est d'autant plus vrai dans les circonstances présentes. En effet, l'appelant a fait effectuer le 19 février 2013 une rétrocession des droits de propriété dans l'immeuble qu'il avait antérieurement cédés à sa conjointe et aux deux enfants de sa conjointe, et ce, même après que l'appelant, sa conjointe et les deux enfants de sa conjointe eurent vendu leurs droits respectifs dans l'appartement 1, le 13 février 2013. En ce faisant, l'appelant est devenu le propriétaire unique de l'immeuble tout entier et de l'appartement 1, le seul à réaliser un bénéfice lors de la vente et le seul à devoir payer l'impôt sur le profit réalisé. Ces faits démontrent que l'appelant était très conscient des conséquences fiscales qui résulteraient de la vente.

[39] L'allégation de l'appelant à l'effet qu'il a fait une simple erreur attribuable à une mauvaise interprétation de la Loi est invraisemblable parce que la cotisation de l'Agence du revenu du Québec à laquelle l'appelant a fait référence concerne l'année d'imposition 2008 de l'appelant, soit plusieurs années avant les opérations effectuées par l'appelant à l'égard de l'immeuble (indivision, copropriété divise, etc.). De plus, la cotisation en question fait uniquement référence à une utilisation personnelle de l'immeuble et ne traite d'aucune façon de la notion de résidence principale à l'égard de l'immeuble en entier. On imagine mal qu'un local commercial situé au rez-de-chaussée du 207, rue de la Commune Ouest à Montréal, puisse se qualifier comme une résidence principale.

[40] Quoi qu'il en soit, l'appelant a été négligent en ne s'informant pas auprès de ses conseillers des conditions d'application de l'exemption pour résidence principale. Au moment de la vente, il n'habitait pas dans l'appartement 1.

[41] En prenant en considération ces faits, je conclus qu'il y avait en l'espèce le degré de négligence requis pour justifier l'imposition de la pénalité prévue au paragraphe 163(2) de la Loi.

[42] Concernant les intérêts, la Cour n'a pas juridiction pour annuler en tout ou en partie, les intérêts imputés à l'appelant, cette question étant réservée au ministre conformément au paragraphe 220(3.1) de la Loi.

[43] Pour ces motifs, l'appel de monsieur Mandel est rejeté.

Signé à Montréal (Québec), ce 4<sup>e</sup> jour d'août 2020.

« Réal Favreau »

---

Juge Favreau

RÉFÉRENCE : 2020 CCI 76

N° DU DOSSIER DE LA COUR : 2019-2965(IT)I

INTITULÉ DE LA CAUSE : MARC MANDEL c. SA MAJESTÉ LA REINE

LIEU DE L'AUDIENCE : Montréal (Québec)

DATE DE L'AUDIENCE : Le 13 janvier 2020

MOTIFS DE JUGEMENT PAR : L'honorable juge Réal Favreau

DATE DU JUGEMENT : Le 4 août 2020

COMPARUTIONS :

    Pour l'appelant : L'appelant lui-même  
    Avocat de l'intimée : M<sup>e</sup> Olivier Charbonneau-Saulnier

AVOCAT INSCRIT AU DOSSIER :

    Pour l'appelant :

        Nom :

        Cabinet :

    Pour l'intimée : Nathalie G. Drouin  
    Sous-procureure générale du Canada  
    Ottawa, Canada