

1962  
 janvier 15, 16  
 février 13

ENTRE :  
 J.-EUCLIDE PERRON, LIMITÉE . . . . . APPELANTE ;

ET

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL . . . INTIMÉ.

*Revenu—Impôt sur le revenu—Loi de l'Impôt sur le Revenu, S.R.C. 1952, c. 148, arts. 3(a), 139(1)(e)—Transaction immobilière—Profit en résultant—Gain de capital—Initiative ou affaire d'un caractère commercial—«Intentions frustrées»—Appel rejeté.*

En novembre 1955 la compagnie appelante se portait acquéreuse d'un immeuble qu'elle se proposait d'affecter à des fins locatives. Ce projet ayant échoué du fait que l'immeuble, tel quel, s'était avéré impropre à de telles fins, l'appelante qui, dès janvier 1956, était entrée en pourparlers de vente le vendait effectivement, le 28 mars 1956, réalisant sur cette vente un profit substantiel. Ce profit fut omis dans le rapport d'impôt de l'appelante pour l'année d'imposition 1956, cette dernière l'ayant considéré comme un gain de capital. Assimilant cette transaction à une affaire de nature commerciale, le Ministre ajouta le gain ainsi réalisé au revenu réel déclaré par l'appelante. Portée en appel à la Commission d'Appel de l'Impôt la recotisation fut confirmée. D'où le présent appel à cette Cour.

1962  
 J.-EUCLIDE  
 PERRON,  
 LTÉE  
 v.  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 —  
 Dumoulin J.  
 —

*Jugé:* L'appel est rejeté.

2. Le facteur décisif, dans ce litige, est d'ordre commercial, lors même que l'appelante ait dû se résoudre à une ligne de conduite différente de celle qu'elle s'était tracée initialement. La défense dite d'«intentions frustrées» accorde trop de poids à l'objectif allégué mais irréalisé, et trop peu à la transaction subséquemment intervenue. Telle interprétation a été appliquée dans les causes *Bayridge Estates Ltd. and Minister of National Revenue* [1959] Ex. C.R. 243; *Hersch Fogel and Minister of National Revenue* [1959] Ex. C.R. 363; *Regal Heights Ltd. v. Minister of National Revenue* [1960] S.C.R. 907.

APPEL d'une décision de la Commission d'Appel de l'Impôt.

L'appel a été entendu par l'Honorable Juge Dumoulin à Chicoutimi, Qué.

*Richard Dufour* pour l'appelante.

*Maurice Paquin c.r.* et *Pierre Michaud* pour l'intimé.

Les faits et les questions de droit sont exposés dans les motifs de la décision que rend maintenant (13 février 1962) monsieur le juge Dumoulin:

La compagnie J.-Euclide Perron Limitée, de Chicoutimi, province de Québec, excipe devant cette Cour d'une décision de la Commission d'Appel de l'Impôt, datée le 2 mai 1961, qui rejetait sa contestation d'une recotisation de son revenu imposable pour l'année 1956 émise par le ministère intimé, le 12 décembre 1958.

Pour l'année d'imposition 1956, la compagnie J.-Euclide Perron déclarait un revenu réel de \$34,512.51, abstraction faite, toutefois, «d'un profit au montant de \$40,673.22, réalisé en 1956 par l'appelante, sur la vente d'un immeuble dit: de la Filature du Saguenay», selon les termes de l'article 3 de l'avis d'appel. L'omission de cette dernière somme dans le rapport annuel de l'appelante a donné lieu à la difficulté qu'il me faut aplanir.

1962

L'article 4 de l'avis d'appel dit que:

J.-EUCLIDE  
PERRON,  
LTÉE

4. L'appelante avait considéré ce profit, comme un profit à capital et conséquemment ne l'avait pas considéré comme un revenu imposable.

v.

LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL

Dumoulin J.

Nous lirons tantôt l'exposé des motifs qui auraient induit la compagnie Perron à croire que ce bénéfice de quarante mille dollars sur la revente d'un immeuble, dans les conditions de ce cas particulier, constituât un gain de capital et non «une initiative ou affaire d'un caractère commercial», au gré du sous-paragraphé (e) de l'article 139(1) de la Loi de l'Impôt sur le revenu (S.R.C. 1952, c. 148). Mais préalablement, il convient d'indiquer que, par suite de cette révision de la cotisation, les revenus de l'appelante passaient de l'ordre de \$34,512.51 à celui de \$75,484.46, nouveau total formé des postes ci-dessous:

- a) le revenu réel certifié par l'appelante . . . . . \$34,512.51
- b) le profit provenant de la vente de l'immeuble 40,673.22
- c) correction apportée à l'item dépréciation . . . . . 298.73.

Corrélativement, la taxe exigée de la compagnie Perron était majorée d'une somme de \$16,269.29, ce qui en haussait l'indice de \$8,405 à celui de \$24,793.78.

Le litige, comme déjà indiqué, porte tout entier sur l'élucidation de la spécification que doit revêtir, au regard de la loi fiscale, le gain de \$40,673.22. L'appelante le considère comme la simple plus-value d'un actif en capital (enhancement of a capital asset), l'intimé, au contraire, ne voit dans cette transaction qu'une affaire de nature commerciale (an adventure or concern in the nature of trade).

Les raisons mises de l'avant pour étayer la prétention de la compagnie Perron sont formulées à l'article 31 de l'avis d'appel, je cite:

31. «En effet, l'appelante se proposait en achetant cet immeuble de faire le commerce d'entrepôt, de location de bureaux et d'entrepôts, et se proposait également de garder le dit immeuble pour les fins de son commerce d'entrepreneur en construction».

Joignons que les articles 21, 22 et 30 des procédures d'appel allèguent subsidiairement, mais sans établir de connexion légale entre les parties, l'explication suivante:

21. «Le président de la compagnie-appelante, se trouvait en 1955, en même temps directeur de la Filature du Saguenay Ltée; et était endosseur pour cette dernière d'une dette au montant de \$18,000, et ce avec d'autres personnes.

22. La Filature du Saguenay Ltée, étant en défaut vis-à-vis des obligataires, dut remettre les biens faisant l'objet de la garantie au Fiduciaire pour réalisation de garantie;

30. Le fait par l'appelante d'acheter cet immeuble solutionnait le problème des obligations échues et constituait pour l'appelante un placement qu'elle prévoyait rentable;».

1962  
 J.-EUCLIDE  
 PERRON,  
 LTÉE  
 v.  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL

Cette citation n'est incluse que par acquit de conscience; les endossements souscrits par le président de la compagnie Perron en faveur de la Filature du Saguenay, en faillite, demeurent absolument étrangers au litige.

Dumoulin J.

Quelques précisions, maintenant, au sujet de la bâtisse acquise par l'appelante. Il s'agit d'un immeuble comprenant 20,000 pieds carrés «de plancher», qui fit l'objet d'une première offre d'acheter de la part d'un dénommé Gérard Galand, de Québec. Prix alors soumis au fiduciaire des biens de la Filature du Saguenay: \$20,000.

Après le refus de cette offre, survint celle de l'appelante, le 18 octobre 1955, d'un prix de \$70,500, qui incluait aussi «une résidence à logements sise aux environs des immeubles principaux de la Filature» (avis d'appel, art. 27).

L'acceptation par le fiduciaire de cette surenchère fut constatée par acte authentique, le 14 novembre 1955, mais l'appelante insiste sur la date du 18 octobre comme étant celle de l'acquisition véritable (Code civil, art. 1472).

Bien que l'appel soit uniquement fondé sur l'intention d'affecter ce bâtiment à des fins locatives, excluant l'idée d'une revente à brève échéance, ce fut cependant cette seconde conjoncture qui se réalisa, le 28 mars 1956, alors que la firme Pierre Joron Service Limitée, de Chicoutimi, se porta acquéreur de l'immeuble pour un prix de \$100,000, payable \$5,000 comptant, et la balance par versements échelonnés sur une période de plusieurs années. Il importe, dès ici, de souligner que selon le contexte des articles 42 et 43 de l'avis d'appel, il ressort clairement que les pourparlers de revente à la compagnie Joron Ltée, furent engagés au début de janvier 1956, moins de deux mois après l'acte notarié d'achat du 14 novembre précédent. Sans autres commentaires, consignons que l'appelante renonça assez tôt à son espoir initial de louer cette propriété.

Exception faite d'une très brève apparition de M. Pierre Joron, l'audition ne souleva que des questions de droit, la transcription de la preuve orale entendue devant la Com-

1962

J.-EUCLIDE  
PERRON,  
LÉTÉE

mission d'Appel de l'Impôt étant versée de consentement mutuel au dossier; les citations rapportées ci-après proviendront donc de cette source d'information.

LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL

Dumoulin J.

Avant de commencer l'examen des témoignages pertinents, je signalerai une anomalie, répétée en maints endroits de l'avis d'appel, qui mentionne un profit de \$40,673.22, écart excédentaire entre un prix d'achat de \$70,500 et celui de la revente, au montant de \$100,000, à Joron Service Ltée. La comparaison de ces trois sommes devrait établir, semble-t-il, un résultat de \$29,500.

Que nous apprend la preuve relativement aux démarches tentées par la compagnie Perron en vue de louer sa récente acquisition immobilière et aux possibilités de succès qu'elle pouvait raisonnablement espérer?

M. Pierre Joron se désigne comme camionneur et entreposeur à Chicoutimi. Son commerce de camionnage ayant pris une extension considérable depuis la conclusion de certains arrangements avec la compagnie Baillargeon Express de Montréal, un entrepôt qui satisfît aux exigences de sécurité requises par la Canadian Warehousemen Association était devenu indispensable. M. Joron n'avait pas écarté l'idée d'entreprendre la construction d'un vaste hangar quand, dit-il, «vers la fin de 1955, je crois que c'est en novembre, octobre ou novembre, surtout vers la fin, monsieur Fernand Perron, (le fils de J.-Euclide Perron) est venu me voir disant qu'ils avaient acheté La Filature du Saguenay et m'offrant de me louer à un dollar du pied carré».

Ce loyer parut trop élevé à Joron; mais sur réception, au début de 1956, d'une sommation finale de la Canadian Warehousemen Association, menaçant d'annuler leur contrat d'agence si un entrepôt moderne n'était pas construit sans tarder, le témoin explique qu'à la suggestion du représentant des Prévoyants du Canada, M. Beaulieu, neveu de J.-Euclide Perron, il s'ouvrit de nouveau auprès de celui-ci de son projet d'acheter l'immeuble de la défunte Filature du Saguenay, si on lui consentait des termes de contrat appropriés à ses ressources financières.

Joron dit bien que Perron préférerait louer, mais dût céder à ses instances d'acheter, et que la vente fut conclue vers la fin de mars au prix de \$90,000.

A ce moment, l'immeuble était partiellement occupé par deux locataires: Isolation Générale, bénéficiaire d'un bail de courte durée et qui payait un loyer mensuel de \$175, puis Simpsons-Sears dont le loyer était de \$55 par mois.

1962  
 J.-EUCLIDE  
 PERRON,  
 LTÉE  
 v.  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 Dumoulin J.

Une des conditions de la vente à Joron prévoyait la cessation de ces deux baux au gré absolu du nouvel acquéreur.

M. J.-Euclide Perron, ingénieur professionnel, est le président de la compagnie appelante dont la principale opération, selon le témoin, «est une entreprise de construction générale, entrepreneur général». M. Perron, très au courant, et pour cause, de l'état précaire de la Filature du Saguenay Limitée, entrevit la rentabilité d'une exploitation d'entreposage, s'il pouvait acheter les immeubles de cette compagnie en déconfiture. Nous savons que cette transaction fut effectivement conclue le 14 novembre 1955.

En réponse à cette question de son avocat, M<sup>e</sup> Richard Dufour: «Subséquemment, avez-vous loué une partie du plancher qui était disponible?» M. Perron dit: «Oui. Après le Jour de l'An, quelque temps après l'achat, on s'est mis en train de louer ça et on a loué une couple de petits locaux, et on a fait un peu de démarches pour trouver d'autres locataires».

Le président de l'appelante, on le constatera, n'insiste guère sur les efforts déployés afin d'intéresser des locataires éventuels. Nous avons vu, du reste, que dès le début de janvier, des négociations de vente étaient engagées entre la compagnie J.-Euclide Perron et Joron Service Limitée, négociations qui devaient amener une mutation de propriétaires, le 28 mars 1956.

Je rapporterai encore quelques lignes, extraites du témoignage de l'ingénieur Perron, répondant à M<sup>e</sup> Paquin, procureur de l'intimé, qui lui demandait s'il avait effectivement fait le commerce d'entreposage.

R. On a commencé à louer une couple de locaux mais ça ne décolle pas du jour au lendemain. Il fallait partir ça, ça ne part pas sec. Il fallait prendre des contacts avec des compagnies d'entreposage; c'est une affaire de longue main que de partir ça.

D. Avez-vous songé que vous pourriez vendre ça si ce n'était pas de votre goût?

R. Ça, c'est toujours une possibilité quand une affaire ne marche pas.

Cette toute dernière admission s'intègre parfaitement dans la catégorie d'objectifs secondaires qui ont suffi, dans au moins trois causes dont il sera fait mention, pour tenir

1962

J.-EUCLIDE  
PERRON,  
LTÉEv.  
LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL

Dumoulin J.

que des transactions de cette nature étaient «une initiative ou une affaire d'un caractère commercial».

M. Fernand Perron, secrétaire-trésorier de la Compagnie, confirme la présence de deux locataires dans l'immeuble quand l'appelant en devint propriétaire. Il ajoute que, postérieurement au 14 novembre 1955, une dizaine de négociants furent approchés par correspondance ou par démarches individuelles, mais que tous refusèrent de louer de l'espace dans cette bâtisse.

Enfin, M. Aimas Brassard, courtier en immeubles à Chicoutimi, relate que, dans le cours du mois de mai 1955, J.-Euclide Perron lui aurait dit: «Essayez de me trouver de bons locataires. Si on a plusieurs locataires, on achètera cette affaire-là pour faire de l'entrepôt». On aura compris évidemment que l'à-peu-près «cette affaire-là» désigne l'entrepôt qui appartenait alors à la Filature du Saguenay Ltée. Brassard tenta vainement de trouver des locataires. M<sup>e</sup> Paquin lui demande: «Durant cette période de mai jusqu'à la fin de l'année 1955, est-ce que vous avez trouvé des locataires?»

R. Non. Parmi les clients sollicités, tous ont répondu que c'était regrettable qu'il n'y ait pas de sortie sur la rue Montcalm, et c'était un de nos plans d'avoir un passage sur la rue Montcalm».

Une double conclusion ressort de cette preuve à savoir que ce bâtiment ne convenait pas, tel quel, à des usages locatifs puis, que les projets de location, dont il m'est permis de prendre acte, furent de brève durée, allant du 14 novembre 1955 au début de janvier 1956, quand la vente à Joron Ltée offrit une possibilité prometteuse.

Cette cause ne soulève guère de problèmes; elle se range dans la liste déjà longue de ce que l'on est convenu d'appeler «les intentions frustrées», traduction presque littérale de l'anglais «Frustration Cases».

En pareil cas, le contribuable, société commerciale ou particulier, déclare que son intention d'affecter une propriété à tel ou tel genre d'exploitation fut déjouée par des complications imprévisibles, rendant ainsi inévitable la disposition de ce bien au moyen d'une ou de plusieurs ventes. Un tel raisonnement accorde trop de poids à l'objectif allégué mais irréalisé, et trop peu à la transaction subséquemment intervenue. La jurisprudence attache une importance con-

sidérable à l'intention prédominante: la poursuite de bénéfices pécuniaires. Il importe assez peu que l'obtention d'un profit résulte d'une transaction financière différente du projet qui avait initialement inspiré la mise de fonds.

Cette interprétation fut appliquée par l'honorable Juge Thurlow, de cette Cour, dans deux causes récentes: *Bayridge Estates Ltd. and Minister of National Revenue*, et *Hersch Fogel and Minister of National Revenue*.

1962  
 J.-EUCLIDE  
 PERRON,  
 LITÉE  
 v.  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 Dumoulin J.

Dans l'instance: *Bayridge Estates Ltd. and Minister of National Revenue*<sup>1</sup>, les faits sont très simples: la compagnie Bayridge, qui projetait de faire le commerce de lots résidentiels, avec maisons dessus construites, et aussi l'installation d'un poste d'essence, ne put obtenir l'assistance financière indispensable. Force lui fut donc de revendre les lots, ce qu'elle fit avec des bénéfices appréciables. La défense opposée au fisc, qui avait taxé ces profits, recourait à l'échappatoire de «l'intention frustrée». Le savant Juge décida que:

... the sale of the property for profit was one of the several alternative purposes for which the property was acquired, and it was in the carrying out of that alternative purpose, when it became clear that the preferred purpose was unattainable, that the profit in question was made. It was, accordingly, a profit made in an operation of business in carrying out a scheme for profit-making and was properly assessable.

Les faits sont sensiblement identiques dans l'autre cause, *Hersch Fogel and Minister of National Revenue*<sup>2</sup>, où nous lisons ce qui suit:

Held: That the lots in question were never at any time solely a capital investment as distinct from a revenue asset; the intention at the time of purchase and the course to be followed were precisely the same as applied in the case of any other parcels of land which the partnership had, namely, to turn them to account for profit by building on them for sale or by sale of the vacant land itself, as might appear expedient, if for any reason the proposed building could not be built; they were not an investment at the time they were acquired nor did they acquire that character from anything that occurred thereafter, any expenditures of money or effort made to carry out that purpose were quite insufficient to give them such a character to the exclusion of any other.

Une troisième instance, encore plus récente, celle de *Regal Heights Ltd. v. Minister of National Revenue*<sup>3</sup> se rapproche davantage du cas présentement à l'étude. Un groupe de spéculateurs de Calgary, Alberta, avaient entamé d'actives démarches auprès de la compagnie Simpsons-Sears en vue

<sup>1</sup>[1959] Ex. C.R. 248-249.

<sup>2</sup>[1959] Ex. C.R. 363-364.

<sup>3</sup>[1960] S.C.R. 907.



1962  
 J.-EUCLIDE  
 PERRON,  
 LITIGÉ  
 v.  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 Dumoulin J.

d'induire cette firme à construire un centre commercial (Shopping Centre) sur des terrains acquis pour cette fin précise par ce groupe de financiers. Il advint que Simpsons-Sears opta pour un autre site, deux milles plus à l'ouest. Déçus dans leur projet, les sociétaires de Regal Heights s'empressèrent de revendre, avec profit toutefois, les terrains de cet actif immobilier. L'honorable Juge Judson, rendant l'arrêt de la Cour suprême du Canada, (le Juge Cartwright dissidant), statua que:

Throughout the existence of the appellant company, its interest and intentions were identical with those of the promoters of this scheme. One of the objects stated in the memorandum of association of the company was

To construct and operate apartment houses, blocks, shopping centres and to otherwise carry on any business which may be conveniently carried on in a shopping centre.

Nothing turns upon such a statement in such a document. The question to be determined is not what business or trade the company might have carried on but rather what business, if any, it did in fact engage in. (Sutton Lumber and Trading Co. Ltd. v. Minister of National Revenue). What the promoters and the company did and intended to do is clear to me on the evidence, as it was to the learned trial judge. They failed to promote a shopping centre and they then disposed of their speculative property at a profit. This was a venture in the nature of trade and the profit from it is taxable within the meaning of ss. 3, 4 and 139(1)(e) of the Income Tax Act. These cases must all depend on their particular facts and there is no analogy between the sale of long-held bona fide capital assets, as in the Sutton Lumber case, and the realization of a profit from this speculative venture in the nature of trade.

Une dernière citation, extraite du traité de Hannan and Farnsworth intitulé: *The Principles of Income Taxation*, p. 186, semble bien au même effet que les décisions ci-haut rapportées:

Where a company has been formed for the purpose of acquiring real property and turning it to account—whether by holding the property and deriving rents therefrom, or by disposing of it to advantage—the courts in this country (England) lean strongly to the view that the whole of the company's activities amount to the conduct of a business. Consequently, the fact of incorporation assumes great significance, while the motives of the persons who formed the company are treated as of little or no consequence.

Il va sans dire que la compagnie J.-Euclide Perron se proposait de réaliser des profits en conséquence de l'achat de l'entrepôt, naguère propriété de la Filature du Saguenay. Cette transaction, du reste, s'écartait peu des activités normales d'une compagnie de construction et d'entreprises par devises et marchés. De toute façon, le facteur décisif, ici,

est d'ordre commercial, lors même que l'appelante ait dû se résoudre à une ligne de conduite différente de celle qu'elle s'était tracée initialement.

1962  
 J. EUCLIDE  
 PERRON,  
 LITÉE  
 v.  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 —  
 Dumoulin J.  
 —

Je dois donc conclure à la réalité d'une initiative ou affaire d'un caractère commercial, d'après l'article 139(1)(e) de la Loi de l'Impôt sur le revenu, assimilant une activité de ce genre à une entreprise, ce qui rend le bénéfice obtenu sujet à taxation, selon l'article 3 de ladite loi édictant que: «le revenu d'un contribuable pour une année d'imposition . . . est son revenu pour l'année de toutes provenances . . . et, . . . comprend le revenu pour l'année provenant a) d'entreprises . . .».

Par ces motifs la Cour ordonne et décrète que le revenu de l'appelante, pour l'année d'imposition 1956, a été correctement computé et légalement imposé par l'intimé.

L'appel est rejeté, l'intimé ayant droit de recouvrer les dépens encourus après taxation.

*Jugement conforme.*