

T-2263-72

T-2263-72

**The Queen (Plaintiff)**

v.

**Lagueux & Frères Inc. (now Maibec Industries Inc.) (Defendant)**

Trial Division, Décary J.—Montreal, May 21 and 28, 1974.

*Income tax—Contracts by taxpayer for obtaining equipment—Whether contract of sale or lease—Income Tax Act, s. 137(1)—Quebec Civil Code, Art. 1013.*

The taxpayer obtained its equipment under contracts with companies renting equipment or finance companies purchasing equipment and entering into a contract with the taxpayer. In either case, the contract called for payment by instalments of the purchase price with interest, administrative costs and carrying charges; and granted an option to purchase for \$1, once the amount owing had been paid. The Minister assessed the taxpayer for the taxation years 1966 and 1967, on the basis that the contracts were contracts of sale, not rental contracts. The Tax Review Board held that the contracts were leases and disallowed the assessments. The Crown appealed.

*Held*, allowing the appeal and restoring the assessments, it was unnecessary to refer to section 137(1) of the *Income Tax Act* to determine whether deduction of the costs associated with the various contracts unduly or artificially reduced the income of the defendant respondent. The nature of a contract, when in doubt, must be arrived at by reference to article 1013 of the *Quebec Civil Code*. Under the contracts, the payments as a whole were made to purchase the equipment; the total amount of payments during the period of alleged rental was wholly deductible from the purchase price, and corresponded exactly to the purchase price plus interest payable, during the period of alleged rental, on the balance of the purchase price. The contracts were conditional sales, on a suspensive condition, and not leases.

*Thibault v. Auger* [1950] S.C. 343; *Gravel v. Massicotte and Couillard* (1932) 52 Que. K.B. 146; *Carey v. Carey* (1912) 42 S.C. 471; and *A.R. Williams Machinery & Supply Co. Ltd. v. Morin* [1933] S.C.R. 570, considered.

INCOME tax appeal.

COUNSEL:

*G. Drolet and A. Côté* for plaintiff.  
*C. Desaulniers and M. Regnier* for defendant.

**La Reine (Demanderesse)**

c.

a **Lagueux & Frères Inc. (maintenant Industries Maibec Inc.) (Défenderesse)**

Division de première instance, le juge Décary—  
b Montréal, les 21 et 28 mai 1974.

*Impôt sur le revenu—Contrats conclus par le contribuable pour se procurer de la machinerie—Contrat de vente ou bail—Loi de l'impôt sur le revenu, art. 137(1)—Code civil de la province de Québec, art. 1013.*

c Le contribuable se procura des machines en vertu de contrats conclus avec des compagnies de location de machinerie ou avec des compagnies de finance qui achètent de la machinerie et passent un contrat avec le contribuable. Dans les deux cas, le contrat prévoyait le paiement du prix d'achat par versements, ainsi que de l'intérêt des frais d'administration et des frais de transport; il accordait une option d'achat pour le montant de \$1 une fois payée la somme due. Le Ministre établit la cotisation du contribuable pour les années d'imposition 1966 et 1967, en se basant sur le fait que les contrats étaient des contrats de vente et non de location. La Commission de révision de l'impôt décida que les contrats étaient des baux et infirma les cotisations. La Couronne interjeta appel.

*Arrêt*: l'appel est accueilli et les cotisations rétablies; il n'était pas nécessaire de recourir à l'article 137(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour déterminer si la déduction des dépenses afférentes aux divers contrats réduit indûment ou de façon factice le revenu de la défenderesse intimée. En cas de doute sur la nature d'un contrat, on doit se reporter à l'article 1013 du *Code civil* de la province de Québec. En vertu des termes des contrats, la totalité des paiements a été effectuée pour l'achat des machines; l'ensemble des paiements effectués pendant la période de la prétendue location est entièrement déductible du prix d'achat et correspond parfaitement à ce dernier plus l'intérêt payable pendant la période de la prétendue location, sur le solde du prix d'achat. Les contrats constituaient donc des ventes conditionnelles sous condition suspensive et non des baux.

h Arrêts examinés: *Thibault c. Auger* [1950] C.S. 343; *Gravel c. Massicotte et Couillard* (1932) 52 B.R. Qué. 146; *Carey c. Carey* (1912) 42 C.S. 471 et *A.R. Williams Machinery and Supply Co. Ltd. c. Morin* [1933] R.C.S. 570.

i APPEL en matière d'impôt sur le revenu.

AVOCATS:

*G. Drolet et A. Côté* pour la demanderesse.  
*C. Desaulniers et M. Regnier* pour la défenderesse.

## SOLICITORS:

*Deputy Attorney General of Canada for plaintiff.*

*Stikeman, Elliott and Co., Montreal, for defendant.*

*The following is the English version of the reasons for judgment delivered by*

DÉCARY J.: This appeal relates to the years 1966 and 1967, when the Minister issued an assessment under which he held that the contracts at issue are contracts of sale, not rental contracts. The case was heard by the Tax Review Board, which held that the said contracts were leases, and consequently the assessments were disallowed. Accordingly, the question before the Court is as to the nature of the contracts in dispute.

In my opinion, such a question cannot be answered without analyzing each of the contracts and arriving at a conclusion based on the civil law.

Counsel for the defendant called one witness, Mr. Sévère Théberge, the General Manager and Secretary-Treasurer of defendant. The business of defendant consisted in operating a sawmill, and in doing so it relies for supplies on the firm of Lagueux and Théberge. The shares in both companies are held by the same persons. The witness stated that the company used a contract form headed "Lease", so they could be in a more liquid financial position, since by this means the investment was made on a monthly basis, and the balance sheet showed no corresponding debt as such. The witness testified that the company would approach a manufacturer of heavy equipment, and then make arrangements for a loan or rental company to buy the necessary equipment and rent it to defendant. All the contracts at issue contained a purchase option which could be exercised by defendant at a nominal price, much below the market value of the equipment at the time the option was exercised. The witness affirmed that the cost of the equipment was the same whether it was bought or leased, except that when monthly payments

## PROCUREURS:

*Le sous-procureur général du Canada pour la demanderesse.*

*Stikeman, Elliott et Cie, Montréal, pour la défenderesse.*

*Voici les motifs du jugement prononcés en français par*

LE JUGE DÉCARY: Il s'agit d'un appel pour les années 1966 et 1967 où le Ministre a émis une cotisation en vertu de laquelle il a considéré que les contrats qui font l'objet du litige sont des contrats d'achat et non des contrats de location. L'affaire a été entendue devant la Commission de Révision de l'impôt où il fut décidé que lesdits contrats étaient des baux et conséquemment les cotisations furent infirmées. Il faut donc déterminer la nature des contrats qui font présentement l'objet du litige.

Cette détermination à mon avis ne peut pas se faire sans analyser chacun des contrats et sans poser un diagnostic en droit civil.

L'avocat de la défenderesse a assigné un témoin, M. Sévère Théberge, Directeur général et Secrétaire-Trésorier de la défenderesse. Les opérations de la défenderesse consistent à exploiter une scierie et pour ce faire elle s'approvisionne auprès de la compagnie Lagueux & Théberge. Les actions des deux compagnies sont possédées par les mêmes personnes. Le témoin a affirmé que la compagnie se servait de la formule de contrat intitulée «location», afin d'avoir une meilleure position financière liquide puisque de cette façon la mise de fonds est faite sur une base mensuelle et qu'il n'y a pas de dette telle quelle apparaissant au bilan. Le témoin a dit que la compagnie approchait un fabricant de machinerie lourde et ensuite agissait en sorte qu'une compagnie prêteuse ou de location achète la machinerie voulue et la loue à la défenderesse. Tous les contrats en cause possèdent une option d'achat que la défenderesse peut exercer à un prix nominal et très inférieur à la valeur marchande de la machinerie à l'époque où l'option est exercée. Le témoin a confirmé que le coût de la machinerie était le même, que

were made, interest and administrative costs were added on.

Counsel for the plaintiff called Mr. Michel Philippon, defendant's comptroller. This witness emphasized that the company's procedure for obtaining possession of the equipment enabled it to avoid showing the monthly payments to be made on the balance sheet, and this was done for banking purposes. This assertion seems to lack force in view of the fact that these expenditures appeared on the profit and loss statement, and the result of the operations, namely the profit or loss, was shown on the balance sheet. In my view, this was merely an accounting entry made in the financial statements at one place or another depending on whether the contract was treated as a rental contract or a contract of sale. The witness also testified that for insurance purposes, when the purchase option was exercised the equipment was valued at an amount corresponding to the market value at the time the option was exercised. In cross-examination, the witness admitted that defendant is a party to other contracts the format of which differs from those before the Court.

Mr. Gagnon, a heavy equipment broker, was called as a witness by plaintiff, and in my opinion the gist of his testimony was establishing that the initial cost of a piece of equipment is the same if the equipment is paid for in cash or leased, but that the interest and administrative costs are added to the initial cost when it is not paid for in cash. Indeed, in a so-called "rental" contract the person allegedly "renting" pays interest and administrative costs for the use of the equipment, since he has not paid the entire purchase price. It was also established by the witness that the market value of the equipment at the time the option was exercised was always higher than the amount payable at that time; and it was shown that if the transaction concerned an equipment rental company, and not a finance company, the rental company was responsible for maintaining the equipment.

la machinerie soit achetée ou louée, excepté lorsqu'il y a des versements mensuels, l'intérêt et les frais d'administration sont ajoutés.

<sup>a</sup> Le procureur de la demanderesse a fait entendre monsieur Michel Philippon, contrôleur de la défenderesse. Le témoin a souligné que la façon de procéder de la compagnie pour obtenir la possession de la machinerie permettait de ne pas indiquer au bilan les montants mensuels à être déboursés, et ce, pour fins bancaires. Cette affirmation me paraît peu sérieuse vu que ces dépenses apparaissent à l'état de profits et pertes et que le résultat des opérations, à savoir la perte ou le profit, apparaît au bilan. A mon avis il ne s'agit que d'une entrée comptable à un endroit ou à un autre des états financiers selon que l'on considère le contrat comme un contrat de location ou comme un contrat de vente. Le témoin a également établi que pour les fins d'assurance, lorsque l'option d'achat est exercée, la machinerie est évaluée à un montant correspondant à la valeur au marché à l'époque de l'exercice de l'option. En contre-interrogatoire, le témoin a avoué que la défenderesse est partie à d'autres contrats dont la formulation est différente de ceux qui font l'objet d'analyse devant la Cour.

<sup>f</sup> Monsieur Gagnon, courtier en machinerie lourde, a été appelé comme témoin par la demanderesse et à mon avis, la partie essentielle de son témoignage a été d'établir que le coût initial d'une machinerie est le même si la machinerie est payée comptant ou si la machinerie est louée, mais que les frais d'intérêt et les frais d'administration s'ajoutent au coût initial lorsque la machinerie n'est pas payée comptant. Au fait, dans un contrat dit de location, le présumé locataire paie de l'intérêt et des frais d'administration pour l'usage de l'équipement vu qu'il n'a pas acquitté en entier le prix d'achat. Il a également été établi par ce témoin que la valeur marchande de la machinerie à l'époque où l'option est exercée est toujours plus élevée que le montant payable lors de l'exercice de l'option; il a également établi que s'il s'agit d'une compagnie locatrice de machinerie et non une compagnie de finance, la compagnie locatrice s'occupe de l'entretien de la machinerie.

We must now examine the contracts to which defendant was a party.

The first contract, dated April 1, 1967, is between defendant and Corporate Plan Leasing Limited. It concerned two items, a truck and a Lift Truck Plant [sic]. This contract is for a period of thirty-six months, with a monthly payment of \$95.16, and \$95.16 per annum at the end of the contract, for the truck; on the Lift Truck Plant a monthly payment of \$286.71 was required, and \$286.71 per annum at the end of the contract. On April 30, 1967, Corporate Plan Leasing Limited gave defendant a purchase option at a price equivalent to 5% of the balance owed at the end of the contract period, that is prior to renewal of the contract.

Defendant was to obtain "all permits, licences and registration required for use of the equipment"; to pay all "fees, expenses, charges and taxes"; obtain policies of insurance on the equipment, and not sell the equipment without the prior consent of Corporate Plan Leasing Limited.

It was established that the total cost of the alleged rental, if interest and administrative costs are deducted, was equivalent to the market price, and that when the option was exercised the market value of the equipment was greater than the nominal amount paid by defendant.

The second contract relates to a barker and a roller conveyor, and other accessory equipment used in operating the said roller. This contract was for sixty months, with a monthly payment of \$625, making a total amount of \$37,500. It was concluded with the Industrial Acceptance Corporation Limited, and dated September 28, 1966. Among its other aspects the contract provides that any conversion, as well as all maintenance, repairs or replacement, shall be done at defendant's expense. In addition, the cost of all licences shall be assumed by defendant.

Clause 23 of the said contract should be cited in part:

23. To the extent not prohibited by law, the lessee waives all rights, benefits and protection conferred by section 19 of the *Conditional Sales Act*, Revised Statutes of Alberta, and

Il convient maintenant d'étudier les contrats auxquels la défenderesse a été partie.

Le premier contrat en date du 1<sup>er</sup> avril 1967 est entre la défenderesse et Corporate Plan Leasing Limited. Il comportait deux objets: un camion et un *Lift Truck Plant*. Ce contrat est pour une période de trente-six mois avec un paiement mensuel de \$95.16 et à la fin du contrat \$95.16 par année, cela pour le camion; le *Lift Truck Plant* requiert un paiement mensuel de \$286.71 et à la fin du contrat \$286.71 par année. Le 30 avril 1967, Corporate Plan Leasing Limited a accordé à la défenderesse une option d'achat à un prix équivalent à 5% de la balance due à la fin de la période du contrat, c'est-à-dire, avant le renouvellement du contrat.

La défenderesse doit obtenir «tous les permis, licences et enregistrements requis pour l'emploi de l'équipement»; doit payer tous «honoraires, frais, déboursés et taxes»; avoir des polices d'assurance sur l'équipement et ne pas vendre l'équipement sans consentement préalable de Corporate Plan Leasing Limited.

Il est en preuve que le prix total de la présumée location, si on y enlève les frais d'intérêt et d'administration, est équivalent au prix du marché et qu'à l'exercice de l'option, la valeur du marché de l'équipement est supérieure au montant nominal que la défenderesse doit payer.

Le deuxième contrat concerne un écorceur et un convoyeur à rouleau et autres équipements accessoires au fonctionnement dudit rouleau. Ce contrat a une durée de soixante mois à un montant mensuel de \$625, ce qui fait un montant total de \$37,500. Ce contrat est passé avec Industrial Acceptance Corporation Limited, en date du 28 septembre 1966. Entre autres facteurs relevés, ce contrat prévoit que toute transformation ainsi que tout entretien, réparation ou remplacement seront faits aux frais de la défenderesse. Également, le coût de tout permis devra être assumé par la défenderesse.

L'article 23 dudit contrat doit être cité en partie:

23. Dans la mesure non-prohibée par la loi, le locataire renonce à tous les droits, avantages et protection qu'accorde l'article 19 de la *Loi sur les Ventes conditionnelles*, Statuts

agrees that the provisions of *The Limitation of Civil Rights Act*, Revised Statutes of Saskatchewan, as amended, do not apply to this lease or to any contract or instrument renewing or extending, or which is subordinated to, this lease, or to the rights, powers or remedies of the lessor, his assigns or any other person under the terms of this lease, or under the terms of any contract or instrument renewing or extending, or subordinated to, this lease.

It may be noted that on the first page of this contract Industrial Acceptance Corporation Limited is described as the lessor, and further on in the same contract, in a paragraph titled "Sale, Transfer and Warranty", that:

The lessor by these presents, sells, transfers and conveys to Industrial Acceptance Corporation Limited (hereinafter referred to as the "Corporation") all its rights, title and interest to and in the preceding lease, covering the leasing of the equipment therein described, and all rental and other sums now and subsequently payable by the lessee therein named, and all rights and remedies of the lessor relating thereto, and the lessor further sells, transfers and conveys to the Corporation the equipment therein described, subject to the rights of the said lessee as stipulated in the said lease.

I do not see how, if Industrial Acceptance Corporation Limited is the lessor, it can convey its rights to itself. This to my mind indicates that Industrial Acceptance Corporation Limited is the creditor of defendant for the sale of the equipment described.

On October 20, 1966, Industrial Acceptance Corporation Limited advised defendant that the equipment could be purchased for \$1.00 when the contract expired. It should be noted in connection with this purchase option that the sum of \$37,500 had to be paid before the option could be exercised by defendant.

The sum of \$37,500 was the market value of this equipment at the date of the contract; the amount of \$1.00, payable on exercising the option, is less than the market value of the equipment five years after signature of the contract, as is established by the evidence.

The third contract is dated December 20, 1966, and was concluded between defendant and Hewitt Equipment Limited. It concerns an amount of \$52,134.30 for a traxcavator and a "Pulpwood" fork. The contract was made for

refondus de l'Alberta, et convient que les dispositions de *The Limitation of Civil Rights Act*, Statuts refondus de la Saskatchewan, tels qu'amendés, ne s'appliquent pas à ce contrat de location ou tout contrat ou instrument renouvelant ou prolongeant ou qui est subsidiaire à ce contrat de location, ou aux droits, pouvoirs ou recours du bailleur, son ayant droit, ou toute autre personne aux termes de ce contrat de location ou aux termes de tout contrat ou instrument renouvelant ou prolongeant ou subsidiaire à ce contrat de location.

On remarque à ce contrat qu'à la première page, Industrial Acceptance Corporation Limited est décrit comme bailleur et ensuite au même contrat dans un paragraphe intitulé «Vente, Cession et Garantie», que:

Le bailleur par les présentes, vend, cède et transporte à Industrial Acceptance Corporation Limited (ci-après appelée la «Corporation») tous ses droits, titre et intérêts au et dans le contrat de location qui précède et couvrant la location à bail du matériel qui y est décrit, ainsi que tous loyers et autres montants maintenant ou ultérieurement payables par le locataire y nommé et tous droits et recours du bailleur qui s'y rapportent, et de plus, le bailleur vend, cède et transporte à la Corporation le matériel y décrit, sous réserve des droits dudit locataire tels que stipulés dans ledit contrat de location.

Je ne vois pas comment, si Industrial Acceptance Corporation Limited est bailleur, elle puisse se transporter à elle-même ses droits. Ceci à mon avis indique que Industrial Acceptance Corporation Limited est créancière de la défenderesse pour la vente de machinerie qui est décrite.

Le 20 octobre 1966, Industrial Acceptance Corporation Limited avisait la défenderesse que l'équipement pourrait être acheté pour \$1.00 à l'expiration du contrat. Quant à l'option de cet achat, il faut noter que le montant de \$37,500 doit être payé avant que la défenderesse puisse exercer cette option.

Ce montant de \$37,500 est la valeur au marché de cet équipement à la date du contrat; le montant de \$1.00, payable pour exercice de l'option est inférieur à la valeur marchande de l'équipement cinq ans après la signature du contrat, tel qu'il a été démontré en preuve.

Le troisième contrat est en date du 20 décembre 1966 et est passé entre la défenderesse et Hewitt Equipment Limited. Il s'agit d'un montant de \$52,134.30 pour un traxcavateur et une fourchette «Pulpwood». La période du contrat

twenty-nine months, at a monthly rate of \$1,477, including insurance, after an initial payment of \$7,000.

The general conditions of the contract indicate that all provincial and municipal sales taxes are defendant's responsibility. Damaged parts are to be replaced by defendant; all local, municipal, provincial and federal taxes are to be paid by defendant. Hewitt Equipment Limited takes care, in paragraph fifteen, to state that it remains owner of the equipment at all times; this appears at the very least redundant, if Hewitt Equipment Limited is in fact the owner of the equipment.

On December 27, 1966, defendant was given a purchase option, which could be exercised during the period of rental, for the balance owed after deduction of 100% of the rental paid. A contract with such a stipulation bears a strange resemblance to an instalment sale.

On April 3, 1967, a contract was concluded between defendant and the E. W. Bliss Company (Canada) Ltd., relating to an automatic compressed air sprinkler system, with all accessories required by such a system, for a total amount of \$16,230, with an initial payment of \$2,730 and a monthly payment of \$225 over a period of sixty months. Under this contract, defendant undertook to pay all taxes and assessments and insure the system for the duration of the contract, either with a total loss clause in the insurance policy on the building, or by specific insurance on the item alone.

On April 20, 1967, a purchase option was given to defendant in the amount of \$1.00, in addition to any rental payments due or to become due for the remainder of the lease.

In my opinion this contract, and the other contracts reviewed above, demonstrate that although the option was exercised prior to termination of the lease, all payments due had to be made before it was exercised.

est de vingt-neuf mois à un montant mensuel de \$1,477, comprenant l'assurance, après un paiement initial de \$7,000.

a L'on voit aux conditions générales du contrat que toutes les taxes de vente provinciales et municipales sont à la charge de la défenderesse. Les pièces brisées doivent être remplacées par la défenderesse; toutes les taxes locales, municipales, provinciales et fédérales devraient être acquittées par la défenderesse. Hewitt Equipment Limited prend soin au paragraphe 15 de dire qu'elle demeure en tout temps propriétaire de la machinerie, ceci me paraît pour le moins c redondant si Hewitt Equipment Limited est vraiment propriétaire de l'équipement.

d Le 27 décembre 1966, l'on accordait une option d'achat à la défenderesse, laquelle peut être exercée durant la période de location, pour la balance due après déduction à 100% des loyers payés. Un contrat avec une telle stipulation ressemble étrangement à une vente à tempérament.

e Le 3 avril 1967, un contrat intervint entre la défenderesse et E. W. Bliss Company (Canada) Ltd. relativement à un système de gicleurs automatiques à air comprimé avec tous les accessoires nécessaires à un tel système pour un montant total de \$16,230 avec un paiement initial de \$2,730 et un versement mensuel de \$225 pour une période de soixante mois. En vertu du contrat la défenderesse s'engage à payer toutes taxes et cotisations, à assurer le système pour le terme du contrat soit avec une clause de perte totale dans la police d'assurance sur l'immeuble ou encore soit par une assurance spécifique sur l'item seulement.

h Le 20 avril 1967, une option d'achat était accordée à la défenderesse pour le montant de \$1.00, en plus de tous montants de loyer dus ou qui deviendront dus pour le reste du terme du bail.

i A mon avis, ce contrat avec les autres contrats revus jusqu'ici démontrent que, même si l'option est exercée avant la fin du bail, tous les versements à échoir doivent être acquittés avant d'exercer l'option.

On May 11, 1966, under a contract concluded between Tab Rentals Limited, defendant and Lagueux et Théberge Inc., defendant took possession of four vehicles. The next day, Tab Rentals and defendant exchanged irrevocable promises to sell and purchase respectively all the vehicles at a price equivalent to 5% of the original value of each vehicle.

I feel such an agreement, made one day after the alleged lease, clearly demonstrates the true nature of the first agreement, since this bilateral promise of sale and purchase clearly constituted a contract of sale.

I believe this analysis of these five contracts and options suffices to show that what is involved is not a rental but a sale on a suspensive condition, on instalment or by leasing.

I do not think it is necessary or even useful to refer to the provisions of section 137(1) of the *Income Tax Act* to determine whether deduction of the costs associated with the various contracts unduly or artificially reduces defendant's income. In my view, the nature of the rights and obligations created by the contracts concluded by defendant must be arrived at by reference to the provisions of the *Civil Code*.

In my opinion fiscal law is an accessory system, which applies only to the effects produced by contracts. Once the nature of the contracts is determined by the civil law, the *Income Tax Act* comes into effect, but only then, to place fiscal consequences on those contracts. Without a contract, without a law and an obligation, there can be no fiscal levy. Application of the *Income Tax Act* is subject to a civil determination, whether such a determination be according to civil or common law.

There is no need, in deciding as to the nature of the contracts, to have recourse to the theory popular in fiscal law of form and substance, if the private law of the place where the contract was concluded, which is the Quebec *Civil Code* in the case at bar, contains provisions the effect of which is comparable to that theory.

Le 11 mai 1966, en vertu d'un contrat passé entre Tab Rentals Limited, la défenderesse et Lagueux et Théberge Inc., la défenderesse prenait possession de quatre véhicules. Le lendemain, Tab Rentals Ltd. et la défenderesse se donnaient mutuellement promesse irrévocable d'achat et de vente de tous les véhicules à un prix équivalent à 5% de la valeur originale du véhicule.

Je crois qu'une telle entente faite une journée après le soi-disant bail démontre bien la vraie nature de la première entente, vu que cette promesse bilatérale d'achat et de vente constitue nettement un contrat de vente.

Je crois que cette analyse de ces cinq contrats et options est suffisante pour démontrer qu'il ne s'agit pas de location mais de vente sous condition suspensive ou à tempérament ou de crédit-bail.

Je ne crois pas qu'il soit nécessaire, ni même utile, de recourir aux dispositions de l'article 137(1) de la *Loi de l'Impôt* pour déterminer si la déduction des dépenses afférentes aux divers contrats réduit indûment ou de façon factice le revenu de la défenderesse. A mon avis, la nature des droits et obligations créés aux contrats passés par la défenderesse doit s'établir d'après les dispositions du *Code civil*.

Le droit fiscal, à mon avis, est un droit accessoire qui n'existe qu'au niveau des effets découlant des contrats. Une fois la nature des contrats déterminée par le droit civil, la *Loi de l'Impôt* intervient, mais seulement alors, pour imposer des conséquences fiscales à ces contrats. Sans contrat, sans droit et sans obligation il ne peut y avoir d'incidence fiscale. L'application de la *Loi de l'Impôt* est soumise à un diagnostic civil que ce diagnostic soit de droit civil ou de droit commun.

Il n'y a aucune nécessité pour déterminer la nature des contrats de recourir à la théorie populaire en droit fiscal de la forme et de la substance, si le droit privé du lieu où est intervenu le contrat, en l'occurrence ici, le *Code civil* de Québec, contient des dispositions qui ont la même portée que cette théorie.

The provisions of Article 1013 of the *Civil Code* indicate the criterion to be applied in case of doubt as to the nature of a contract:

1013. When the meaning of the parties in a contract is doubtful, their common intention must be determined by interpretation rather than by an adherence to the literal meaning of the words of the contract.

The decision in *Thibault v. Auger*<sup>1</sup> deals directly with this point [at page 345]:

[TRANSLATION] In interpreting a contract the Court must seek to discover the intent of the parties, whatever the name they have given to it.

They may in fact state that they have sold or rented a thing, but it is not within their power to alter the meaning of the contract itself, and if that contract, which they call one of rental, has all the characteristics of a sale, it will be governed, not by the principles relating to rental, but by those relating to sale.

This will be decided by reference to the wording of the contract itself, its purpose and the circumstances surrounding the conclusion of such a contract.

French commentators<sup>2</sup> have discussed the nature of such contracts, which they call *location-vente* (hire-purchase contracts). I refer to *Mazeaud* on the point:

[TRANSLATION] Hire-purchase consists of a lease accompanied by a promise to sell . . . .

If the contract really involves a lease and a sale distinct from each other, it is lawful and of full effect . . . .

Very often, however, the hire-purchase contract disguises an instalment sale with a reservation of ownership; the rental payments agreed on being, in reality, only fractions of the purchase price, and the price fixed in the promise of sale only the last of these fractions. In such cases the courts disregard appearances; weighing the proportion of the stipulated rental to the price fixed in the promise of sale, they analyze the hire-purchase contract as an instalment sale with a reservation of ownership.<sup>3</sup>

The Quebec courts have frequently had occasion to analyze similar contracts. In *Gravel v. Massicotte and Couillard*<sup>4</sup> the Court of Appeal considered such a contract to be a conditional sale, not a lease:

<sup>1</sup> [1950] S.C. 343.

<sup>2</sup> Planiol & Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, No. 220, p. 260. Mazeaud, *Leçons de droit civil*, Vol. 3, No. 923, p. 754.

<sup>3</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 754.

<sup>4</sup> (1932) 52 Que. K.B. 146, at page 151.

Les dispositions de l'article 1013 du *Code civil* indiquent le critère à suivre en cas de doute quant à la nature d'un contrat:

1013. Lorsque la commune intention des parties dans un contrat est douteuse, elle doit être déterminée par interprétation plutôt que par le sens littéral des termes du contrat.

La décision rendue dans *Thibault v. Auger*<sup>1</sup>, est explicite sur ce point [à la page 345]:

Quand il s'agit d'interpréter un contrat, il faut rechercher l'intention des parties, peu importe le nom qu'elles lui donnent.

Elles peuvent bien déclarer vendre ou louer une chose, mais il n'est pas en leur pouvoir de changer le sens du contrat lui-même et si ce contrat, qu'elles appellent louage, présente tous les caractères d'une vente, il sera régi, non par les principes de louage, mais par ceux de la vente.

Et ceci sera déterminé d'après les termes du contrat lui-même, de l'objet en vue et des circonstances qui ont entouré la passation d'un tel contrat.

Des auteurs français<sup>2</sup> se sont prononcés sur la nature de tels contrats qu'ils appellent «location vente». Je cite *Mazeaud* sur le sujet:

La location-vente consiste en un bail assorti d'une promesse de vente . . . .

Si le contrat comporte réellement un bail et une vente distincts, il est licite et produit tous ses effets . . . .

Mais très fréquemment, la location-vente déguise une vente à tempérament avec réserve de propriété; les loyers convenus ne sont, en réalité, que des fractions du prix de vente, et le prix fixé dans la promesse de vente n'est que la dernière de ces fractions. Les tribunaux écartent alors l'apparence; prenant en considération l'importance des loyers stipulés par rapport au prix fixé dans la promesse de vente, ils analysent la location-vente en une vente à tempérament avec réserve de propriété.<sup>3</sup>

La jurisprudence québécoise a eu à quelques reprises l'occasion d'analyser des contrats similaires. La Cour d'Appel, dans l'affaire *Gravel c. Massicotte et Couillard*<sup>4</sup>, a considéré un semblable contrat comme étant une vente conditionnelle et non un bail:

<sup>1</sup> [1950] C.S. 343.

<sup>2</sup> Planiol & Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, no. 220, p. 260, Mazeaud, *Leçons de droit civil*, vol. 3, no. 923, p. 754.

<sup>3</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 754.

<sup>4</sup> (1932) 52 C.B.R. 146, à la page 151.



[TRANSLATION] Under the contract the obligations of the alleged lessee seem to be those of any ordinary owner.

Unquestionably, the parties to such a contract may give it the name of a *lease*; nonetheless our courts have often had to interpret such contracts, and have at times construed them as having the nature of a disguised sale, particularly when they involve immovables, the possession of which is yielded up to the lessee, who is made subject to all the obligations of a true owner; in the case at bar, the alleged rental is \$250 a month, amounting to \$3,000 a year; however, it is stipulated that interest at 7% shall run on the entire balance of the sum of \$27,500; and other clauses require the lessee to maintain the premises and pay municipal taxes and assessments, pay for insurance and so forth.

In *Carey v. Carey*<sup>5</sup> the Court observed:

[TRANSLATION] In order to decide as to the nature of a contract, . . . we must look to the common intent of the parties, rather than looking only at the literal meaning of the words, but the way in which the contract is described must also be taken into account.

After a careful examination of the evidence and of the document itself, I have come to the conclusion that it does not contain a lease; it contains either a sale on a suspensive condition or a sale on a resolutive condition.

The words "lessee" and "rental" are used . . . in the document, but there is no rental and no lessee. The lessee is the purchaser and the rental is the selling price.

In distributing the payments plaintiff's purpose was to permit defendant to pay a capital sum which he could not pay all at once.

In *A.R. Williams Machinery & Supply Co. Ltd. v. Morin*<sup>6</sup> Cannon J. of the Supreme Court, after reviewing the Quebec case law, said, at page 580:

[TRANSLATION] This solution, adopted in several similar cases, is not binding on this Court. However, we wished to indicate the pattern in Quebec jurisprudence. We do not depart from that pattern in refusing to treat respondent as a lessor with respect to the intervenant, irrespective of the ownership rights of the latter, when all indications are that the contract in question, or to use the textbook expression, the essential purpose of the legal operation, was to confer on defendant company, which lacked the capital needed to make the purchase immediately, not the uncertain possession of a lessee, but rather, absolute ownership of the immovable in question.

Taking into consideration the facts established, the precedents and legal commentary cited, the Court concludes that the payments as a whole were made in order to purchase the

Toutefois, les obligations du prétendu locataire paraissent être, d'après le contrat, celles de tout propriétaire ordinaire.

Sans doute, les parties à un semblable contrat peuvent bien lui donner le nom de *bail*; il n'en est pas moins vrai cependant, que nos tribunaux ont eu souvent à apprécier de tels contrats, que parfois ils lui ont reconnu plutôt un caractère de vente déguisée, alors surtout qu'il s'agissait d'immeubles avec translation de possession aux mains du locataire avec assujettissement à toutes les obligations d'un véritable propriétaire; dans l'espèce, le prétendu loyer est de \$250 par mois, faisant \$3,000 par année; cependant, il y est stipulé que les intérêts à 7% devront courir sur toute la balance du montant de \$27,500; d'autres clauses obligent le locataire à entretenir les lieux, et à payer les taxes et cotisations municipales, à payer les assurances, etc.

Dans *Carey c. Carey*<sup>5</sup>, on retrouve les considérations suivantes:

Pour déterminer la nature d'un contrat, . . . on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des mots, mais on doit aussi tenir compte de la qualification donnée au contrat.

Après avoir attentivement examiné la preuve faite et l'écrit lui-même, je suis arrivé à la conclusion qu'il ne contient pas de bail; il contient soit une vente sous condition suspensive, soit une vente sous condition résolutoire.

Dans l'écrit, on se sert . . . des mots: locataire, loyer mais il n'y a, ni loyer, ni locataire. Le locataire, c'est l'acheteur et le loyer, c'est le prix de vente.

En échelonnant les versements, la demanderesse a eu en vue de permettre au défendeur de payer un capital qu'il ne pouvait pas solder tout d'un coup.

Dans *A.R. Williams Machinery & Supply Co. Ltd. c. Morin*<sup>6</sup>, le savant juge Cannon, de la Cour Suprême, après avoir revu la jurisprudence du Québec, dit à la page 580:

Cette solution donnée à plusieurs cas analogues ne lie pas cette cour. Mais nous voulons indiquer la tendance de la jurisprudence de la province de Québec. Nous n'y dérogeons pas en refusant de permettre à l'intimée d'agir comme bailleresse contre l'intervenante, à l'encontre de ses droits de propriétaire, lorsque tout indique que le contrat en question, ou pour employer l'expression des auteurs, le but essentiel de l'opération juridique, était d'assurer à la compagnie défenderesse n'ayant pas les capitaux nécessaires pour réaliser de suite l'acquisition, non la possession précaire à titre de locataire, mais bien la propriété définitive de l'immeuble en question.

Tenant compte des faits prouvés, des arrêts et de la doctrine cités, la Cour considère que la totalité des paiements ont été faits dans l'optique de l'achat des machineries, en effet, l'en-

<sup>5</sup> (1912) 42 S.C. 471, at page 475.

<sup>6</sup> [1933] S.C.R. 570.

<sup>5</sup> (1912) 42 C.S. 471, à la page 475.

<sup>6</sup> [1933] S.C.R. 570.

equipment; indeed, the total amount of the payments made during the period of alleged rental are wholly deductible from the purchase price, and correspond exactly to the purchase price of the equipment plus interest payable, during the period of alleged rental, on the balance of the purchase price. I therefore conclude that these were conditional sales, on a suspensive condition, and not leases.<sup>7</sup>

The appeal is allowed and the assessments referred back to the Minister for re-examination and re-assessment, to allow for interest and administrative costs; the whole with costs.

semble des paiements effectués pendant la période de soi-disant location sont entièrement déductibles sur le prix d'achat et correspondent parfaitement au prix d'achat des machineries auquel on a ajouté l'intérêt payable pendant la période de soi-disant location sur la balance du prix d'achat. Je suis donc convaincu qu'il s'agit de ventes conditionnelles, sous condition suspensive, et qu'il ne peut s'agir de baux.<sup>7</sup>

L'appel est admis et les cotisations sont déferées au Ministre pour plus ample étude et nouvelles cotisations pour tenir compte de l'élément intérêt et frais d'administration, le tout avec dépens.

<sup>7</sup> It is worth noting that, by a new article in the *Civil Code*, the legislator has enacted, in relation to such contracts, that:

**1603.** This chapter does not apply to a leasing made by a person who carries on the business of lending or granting credit and who, at the request of the lessee, has acquired from a third person ownership of the property forming the object of the contract provided that

1. the leasing is made for commercial, industrial, professional or handicraft purposes;
2. the leasing relates to a moveable;
3. the lessee has personally chosen the property;
4. the lessor conveys expressly to the lessee the warranty resulting from the sale entered into with the third person; and that
5. the conveyance of warranty is accepted without reserve by the third person.

<sup>7</sup> Il est intéressant de noter que le législateur a statué, sur de tels contrats, par un nouvel article du *Code civil*:

**1603.** Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas au crédit-bail consenti par une personne qui fait le commerce de prêter ou de consentir du crédit et qui, à la demande du locataire, a acquis d'un tiers la propriété du bien qui fait l'objet du contrat pourvu que

1. le crédit-bail soit consenti pour des fins commerciales, industrielles, professionnelles ou artisanales;
2. le crédit-bail porte sur un bien meuble;
3. le locataire ait procédé lui-même au choix du bien;
4. le locateur cède expressément au locataire les garanties qui lui résultent de la vente intervenue avec le tiers; et que
5. la cession des garanties soit acceptée sans réserve par le tiers.