

1965  
 {  
 janv. 11  
 mars 16

ENTRE:  
 PAUL RACINE ..... APPELANT;

ET

LE MINISTRE DU REVENU }  
 NATIONAL ..... INTIMÉ.

ENTRE:

AMÉDÉE DEMERS ..... APPELANT;

ET

LE MINISTRE DU REVENU }  
 NATIONAL ..... INTIMÉ.

ENTRE:

FRANÇOIS NOLIN ..... APPELANT;

ET

LE MINISTRE DU REVENU }  
 NATIONAL ..... INTIMÉ.

*Revenu—Impôt sur le Revenu—Loi de l'Impôt sur le Revenu, S.R.C., ch. 148, articles 3, 4, 139(1)(e) et 85E—La vente par quelqu'un de toute son entreprise d'affaires ou commerciale (autrement que par un moyen prévu à l'art. 85A de la loi) n'est pas une transaction imposable s'il ne s'agit pas d'un commerce acheté dans le but de le revendre avec profit.*

Dans cette cause, les appelants, hommes d'affaires expérimentés, étaient engagés seuls ou ensemble dans diverses entreprises, soit comme entrepreneurs en construction, détenteurs d'immeubles pour fins de perception de loyers, directeurs de compagnie de transport routier et d'une compagnie faisant le commerce de terrains.

L'entreprise qui fut l'objet des transactions qui donnèrent lieu aux profits dont il s'agit était un commerce d'achat et de vente de machineries lourdes et de pièces opéré par Machines Modernes Ltée.

Ce débat ne porte que sur les profits réalisés par les trois appelants et provenant de:

1° la vente d'un immeuble;

2° et de la vente d'actions de Machineries Provinciales Inc.

Après avoir exploité ce commerce pendant un certain temps, les appelants le revendirent pour un prix plus élevé que celui qu'ils avaient payé pour son acquisition, et le Ministre leur imposa une cotisation supplémentaire afférente à un profit réalisé par eux pendant l'année d'imposition 1960.

La Commission d'Appel de l'Impôt (33 Tax, A.B.C. p. 14) a *maintenu* la cotisation supplémentaire afférente à un profit réalisé par les appelants et imposé par le Ministre.

Chaque contribuable se pourvoit maintenant en appel devant cette Cour.

*Jugé*: Il appert que les profits qui forment l'objet du présent appel sont des profits qui *ne doivent pas* être *inclus* dans le revenu des appelants, *ni être imposés* en vertu de la *Loi de l'Impôt* et ils seraient, par conséquent, communément appelés: des *gains de capital*.

2. Le seul fait qu'une personne, achetant une propriété dans le but de l'utiliser à titre de capital, pourrait être induite à la revendre, si un prix suffisamment élevé lui était offert, *n'est pas suffisant* pour changer une acquisition de capital en une initiative d'une nature ou caractère commercial.
3. Pour donner à une transaction, qui comporte l'acquisition d'un capital, le double caractère d'être aussi en même temps une initiative d'une nature commerciale, l'acquéreur doit avoir au moment de l'acquisition, dans son esprit, la possibilité de revendre, comme motif, qui le pousse à faire cette acquisition. En d'autres termes, il doit avoir dans son esprit l'idée que si certaines circonstances surviennent, il a des espoirs de pouvoir la revendre à profit au lieu d'utiliser la chose acquise pour des fins de capital.
4. Une décision qu'une telle motivation existe devrait être basée sur des inférences découlant des circonstances qui entourent la transaction plutôt que d'une *preuve directe* de ce que l'acquéreur avait en tête.
5. Si un profit est un profit provenant d'un commerce ou d'une initiative d'une nature ou d'un caractère commercial, il est imposable.
6. La vente par quelqu'un de toute son entreprise d'affaires ou commerciale (autrement que par un moyen prévu à l'art. 85E de la Loi) et s'il n'est pas dans le commerce d'achat et de vente de commerces, n'est pas une transaction imposable.
7. Si en achetant ce commerce il n'avait pas comme une des raisons le motivant à faire cet achat, l'idée de le revendre à profit, le profit provenant de la vente subséquente n'est pas imposable.
8. La Cour ne voit aucun fondement dans les déclarations de l'intimé, qui puisse justifier d'assujettir les appelants au fardeau de la preuve sur quelque point que ce soit (cf. *Minister of National Revenue v. Pillsbury Holdings Ltd.* 1964, C.T.C 294 p. 302).

Appel d'une décision de la Commission d'Appel de l'Impôt sur le Revenu.

L'appel fut entendu par l'honorable Juge Noël à Québec.

*Roger Létourneau, c.r.* pour les appelants.

*Paul Boivin, c.r.* et *Roger Tassé* pour l'intimé.

Les faits et points de droit sont exposés dans les motifs de la décision que rend maintenant (16 mars 1965) l'honorable JUGE NOËL.

Il s'agit d'un pourvoi devant cette Cour de la décision rendue le 19 juin 1963 par la Commission d'appel de l'impôt<sup>1</sup> approuvant une cotisation supplémentaire afférente à

1965  
 RACINE;  
 DEMERS  
 ET NOLIN  
 v.  
 MINISTRE DU  
 REVENU  
 NATIONAL

1965  
 RACINE;  
 DEMERS  
 ET NOLIN  
 v.  
 MINISTRE DU  
 REVENU  
 NATIONAL

un profit réalisé par les appelants pendant l'année d'imposition 1960. Le revenu déclaré des trois contribuables fut ajusté comme suit à la suite de la cotisation supplémentaire du Ministre:

AJUSTEMENTS DU REVENU DÉCLARÉ

Noël J.

I. PAUL RACINE

Revenu net déclaré ..... \$ 13,431.40

*A ajouter:*

Profit sur vente d'un immeuble ( $\frac{1}{3}$ ) .....	\$ 1,666.66	
Profit sur vente d'actions de Machineries Provinciales Inc. ....	19,000.00	
Profit sur vente de créance du Restaurant Peppe .....	3,575.00	24,241.66
Revenu net corrigé: .....		37,673.06
Exemptions personnelles .....	4,000.00	
Dons de charité .....	1,200.00	5,200.00
Revenu imposable corrigé: .....		\$ 32,473.06
<i>Profit sur vente d'un immeuble par MM. A. Demers, F. Nolin et P. Racine.</i>		
Prix de vente ....	\$ 30,000.00	
Coût .....	25,000.00	
Profit réalisé à partager en 3 .....	\$ 5,000.00	
<i>Profit sur vente d'actions de Machineries Provinciales Inc.</i>		
Prix de vente .....	\$ 20,000.00	
Coût .....	1,000.00	
Profit réalisé .....	19,000.00	
<i>Profit sur vente de créance du Restaurant Peppe.</i>		
Prix de vente .....	\$ 14,575.00	
Coût .....	11,000.00	
Profit réalisé: .....	3,575.00	

II. AMÉDÉE DEMERS.

Revenu net déclaré ..... \$ 44,864.47

*A ajouter:*

Profit sur vente d'un immeuble ( $\frac{1}{3}$ ) .....	\$ 1,666.66	
Profit sur vente d'actions de Machineries Provinciales Inc. ....	19,000.00	\$ 20,666.66
Part des revenus dans les Habitations St. Louis Ltée corporation personnelle .....		3,579.48
Revenu net corrigé .....		\$ 69,110.61
Exemptions personnelles .....	\$ 1,500.00	
Dons de charité .....	2,000.00	3,500.00
Revenu imposable corrigé: .....		\$ 65,610.61

*Profit sur vente d'un immeuble par MM. A.  
Demers, F. Nolin et P. Racine.*

Prix de vente .....	\$ 30,000.00
Coût .....	25,000.00
Profit réalisé à partager en 3 .....	5,000.00

*Profit sur vente d'actions de Machineries  
Provinciales Inc.*

Prix de vente .....	\$ 20,000.00
Coût .....	1,000.00
Profit réalisé .....	19,000.00

1965  
RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN  
v.  
MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL  
Noël J.

### III. FRANÇOIS NOLIN

Revenu net déclaré .....	\$ 43,205.90
--------------------------	--------------

*A ajouter:*

Profit sur vente d'un immeuble (‡) .....	\$ 1,666.66	
Profit sur vente d'actions de Machineries Provinciales Inc. ....	19,000.00	20,666.66
Revenu net corrigé .....		63,872.56
Exemptions personnelles .....	2,500.00	
Dons de charité .....	1,000.00	3,500.00
Revenu imposable corrigé .....		60,372.56

*Profit sur vente d'un immeuble par MM. A.  
Demers, F. Nolin et P. Racine.*

Prix de vente .....	\$ 30,000.00
Coût .....	25,000.00
Profit réalisé à partager en 3 .....	5,000.00

*Profit sur vente d'actions de Machineries  
Provinciales Inc.*

Prix de vente .....	\$ 20,000.00
Coût .....	1,000.00
Profit réalisé .....	19,000.00

*Correction de l'impôt additionnel pour les  
années 1955 à 1959, relativement à la  
récupération de la dépréciation.*

Impôt additionnel suivant le tableau annexé .....	\$ 8,648.75
Impôt additionnel établi lors de la déclaration .....	7,437.34
Augmentation .....	1,211.41

Je dois dire que dans l'appel de Paul Racine, son procureur durant l'appel déclara qu'il se désistait de l'appel logé à l'encontre de l'inclusion dans son revenu d'un profit réalisé sur vente de créance du Restaurant Peppe au montant de \$3,575 et il ne sera pas tenu compte de ce montant dans le présent appel.

Le débat par conséquent ne porte que sur les profits réalisés par les trois appelants et provenant de la vente d'un

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLINv.  
MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

immeuble et de la vente d'actions de Machineries Provinciales, Inc.

Ces trois appels furent, de consentement, entendus en même temps par la Commission d'appel de l'impôt ainsi que par cette Cour et les parties par leurs procureurs convinrent que l'appel dans les trois cas serait entendu sur la preuve faite devant la Commission d'appel de l'impôt.

Chaque contribuable interjette appel de ladite cotisation pour l'année de taxation 1960 et soulève le même moyen d'appel lequel, dans les trois cas, doit être décidé par la solution qui sera donnée à une seule question, celle de savoir si certains profits provenant de transactions que les trois appelants ont entreprises ensemble sont des profits provenant d'une entreprise dans le sens donné à ce mot par la *Loi de l'impôt sur le revenu* S.R.C. 1952, c. 148, suivant les articles 3, 4 et 139 (1) (e) de ladite loi. Les articles 3 et 4 se lisent comme suit:

3. Le revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, aux fins de la présente Partie, est son revenu pour l'année de toutes provenances à l'intérieur ou à l'extérieur du Canada et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, comprend le revenu pour l'année provenant
  - a) d'entreprises,
  - b) de biens, et
  - c) de charges et d'emplois.
4. Sous réserve des autres dispositions de la présente Partie, le revenu provenant, pour une année d'imposition, d'une entreprise ou de biens est le bénéfice en découlant pour l'année.

L'article 139 (1) (e) se lit comme suit:

- e) «entreprise» comprend une profession, un métier, un commerce, une fabrication ou une activité de quelque genre que ce soit et comprend une initiative ou affaire d'un caractère commercial, mais ne comprend pas une charge ou emploi;

S'ils sont des profits provenant d'une telle entreprise. l'intimé en a à bon droit inclus un tiers en établissant le revenu de chacun des trois appelants pour l'année d'imposition 1960. D'autre part, s'ils ne sont pas des profits provenant d'une telle entreprise, ils ne doivent pas être inclus dans le revenu des appelants ni être imposés en vertu de la *Loi de l'impôt* et ils seraient par conséquent ce que l'on appelle communément des gains de capital.

Les profits qui forment l'objet du présent appel sont, sans entrer pour le moment dans le détail, des profits provenant de:

- a) l'acquisition d'un commerce en opération (as a going concern) du fiduciaire des détenteurs d'obligations d'une compagnie qui, avant la dite acquisition, poursuivait ce commerce et qui, ce faisant, était devenue insolvable, et
- b) après avoir opéré ce commerce pendant un certain temps, ils l'auraient revendu pour un prix plus élevé que celui qu'ils avaient payé pour son acquisition.

1965  
 RACINE;  
 DEMERS  
 ET NOLIN  
 v.  
 MINISTRE DU  
 REVENU  
 NATIONAL  
 Noël J.

Comme nous le verrons plus loin, le moyen adopté fut de créer une compagnie (dont les appelants acquièrent un nombre égal des actions émises) qui se porta acquéreur de l'achalandage et de tous les actifs de ce commerce sauf un bâtiment et le terrain qui furent acquis au nom des appelants et ces derniers vendirent subséquemment les actions de la compagnie ainsi que le terrain.

Je suis d'avis que, pour les fins d'imposition, cette façon de procéder ne peut affecter le caractère de la transaction. En effet, cette transaction au point de vue impôt serait exactement la même si les appelants avaient tout simplement acheté le tout en leur nom personnel.

Il est certain qu'un profit ou une perte résultant de la vente d'un commerce en opération (as a going concern), à moins que la transaction ne tombe sous l'article 85E de la loi, n'affecte en rien la position du vendeur au point de vue de son revenu parce qu'un profit résultant de la vente d'un commerce n'est pas un profit d'un commerce. Il suffit de se référer à la décision de *Frankel Corporation Ltd. v. Minister of National Revenue*<sup>1</sup> pour s'en assurer. D'autre part, un commerce peut être acheté et vendu dans le cours d'un commerce d'achat et de vente de commerces ou dans le cours d'une initiative ou affaire d'un caractère commercial (tel que défini par 139 (1) (e) *supra*) et, dans l'occurrence, un profit réalisé à la suite de la revente d'un tel commerce serait un profit provenant de ce commerce ou de l'initiative ou affaire commerciale du vendeur. Dans *Gairdner Securities Ltd. v. Minister of National Revenue*<sup>2</sup> ces principes furent soutenus et cette décision fut confirmée par la Cour suprême<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> [1959] R.C.S. 713.

<sup>2</sup> [1952] R.C. de l'É. 448.

<sup>3</sup> [1954] C.T.C. 24.

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

Il apparaît clairement de la preuve que le commerce en question ne fut pas acquis dans le cours de l'exercice d'un commerce de vente et de revente de commerces. La question qu'il s'agit alors de déterminer dans ces appels se restreint à celle de savoir si l'acquisition du commerce en question fut le début d'une initiative ou affaire d'une nature commerciale comportant l'acquisition de ce commerce dans le but d'en disposer à profit. Il est donc nécessaire pour trancher cette question d'examiner les faits.

En premier lieu, il est important de connaître les activités des appelants au moment même où les opérations en cause ont commencé.

Pendant un certain nombre d'année qui précédèrent les transactions en cause, les appelants s'étaient engagés dans des opérations de commerce et de placement tant à titre individuel que conjointement. La preuve ne décrit pas leurs commerces respectifs et les valeurs qu'ils détenaient avec autant de précision qu'on pourrait peut-être le désirer, mais cette description est tout de même suffisante pour nous permettre d'apprécier leurs activités. En effet, en plus de détenir des propriétés immobilières pour y percevoir des loyers, soit en leur nom personnel ou au nom de compagnies dont ils détenaient toutes les actions, chacun des appelants exploitait aussi séparément des commerces différents par le moyen de compagnies qu'il contrôlait ou dont il détenait toutes les actions. Les appelants en plus se sont aussi lancés dans plusieurs entreprises par le truchement de compagnies dont ils détenaient, à part égale, toutes les actions.

Une de ces compagnies opérait un commerce de transactions de terrains. Toutes les autres acquièrent des immeubles, les développèrent et les gardèrent pour en percevoir des loyers. Certaines de ces propriétés ainsi détenues comportent un placement substantiel.

Les appelants réussirent à financer ces diverses entreprises en souscrivant de très petits montants d'argent à titre de capital parce qu'ils avaient acquis dans la communauté une réputation d'hommes dont le crédit et l'intégrité étaient tels que la Banque de Montréal était prête à financer chacune de leurs nouvelles acquisitions. Il arrivait assez souvent dans le cours d'une année que plusieurs de ces acquisitions se faisaient par des emprunts faits à la banque de la presque totalité du capital requis pour le financement préliminaire

de la compagnie érigée dans le but de mettre à exécution un projet particulier, et ce sur le seul endossement personnel des trois appelants.

Chacun des appelants recevait un salaire de l'une ou de l'autre des compagnies dont il s'occupait et recevait des loyers des propriétés qu'il pouvait soit détenir personnellement ou qui étaient détenues par des compagnies dont il ou ils détenaient toutes les actions ou qu'il ou ils contrôlaient. Il semble cependant que, règle générale, les revenus provenant de ces compagnies étaient employés à rembourser la banque pour les prêts accordés et, ainsi, augmentaient d'autant la valeur des intérêts des actionnaires dans ces compagnies plutôt que d'être utilisés au paiement de dividendes aux actionnaires.

On peut donc décrire les trois appelants comme étant d'excellents hommes d'affaire, heureux dans leurs transactions, chacun ayant plusieurs fers au feu, comportant des opérations variées telles que la détention d'immeubles pour fins de perception de loyers, l'opération d'une compagnie de transport routier, celle d'une compagnie de construction, ainsi que d'une compagnie faisant le commerce de terrains.

L'entreprise qui fut l'objet des transactions qui donnèrent lieu aux profits dont il s'agit dans ces appels était un commerce d'achat et de vente de machineries lourdes et de pièces opéré par Machineries Modernes Ltée. Cette compagnie avait été gérée par un monsieur J. M. Dagenais qui en détenait les actions et qui mourut laissant sa compagnie à sa veuve et à ses deux fils. Cette compagnie devint subséquemment insolvable, à tel point que Raymond Normandeau, C.A., fiduciaire des détenteurs d'obligations de la compagnie, dut s'emparer de l'entreprise, y compris les propriétés réelles et personnelles qu'elle comprenait. Le fiduciaire prit possession desdits biens au mois de novembre 1959 et demanda des soumissions pour l'achat de ce commerce. Lorsque, le 5 février 1960, les offres furent reçues et examinées, aucune d'elles ne fut approuvée par les inspecteurs de la faillite. On approcha alors les appelants et ils furent invités à acquérir cette entreprise. Les appelants firent une offre le 15 mars 1960 et, le ou vers le 22 mars de la même année, M. Normandeau convint de vendre l'entreprise et tous les biens de ladite compagnie aux appelants pour la somme de \$176,000. Ils prirent possession de ce commerce le

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.



1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

25 mars 1960, bien que les formalités des transferts nécessaires ne furent exécutées que quelques semaines plus tard, ce fait n'affectant d'ailleurs en rien le caractère de la transaction pour les fins d'impôt.

Durant la période qui précéda leur décision d'acheter ce commerce, les appelants mirent à point une entente conditionnelle avec la famille Dagenais en vertu de laquelle ils convinrent que si le fiduciaire leur vendait l'entreprise à leur prix, les fils Dagenais pourraient continuer à participer à ce commerce et la famille Dagenais aurait l'opportunité d'y acquérir un intérêt de 45%, sauf en ce qui a trait à la propriété réelle. Cette entente était basée sur le fait que l'inventaire de ce commerce était suffisant (il avait à ce moment une valeur aux livres d'au delà de \$500,000) pour que son prix d'acquisition soit payé par le produit de la vente d'une partie de cet inventaire qui pouvait, semble-t-il, être vendu sans trop affecter le commerce en question. Il appert aussi que les appelants crurent que bien que les fils Dagenais n'avaient pu opérer ce commerce avec succès après la mort de leur père, ils pourraient cependant le faire si un système de comptabilité moderne était instauré pour contrôler leurs opérations et s'ils recevaient, d'autre part, des directives et un certain contrôle de la part des appelants. Les appelants pourraient ainsi, sans nuire à leurs activités antérieures et sans qu'il soit nécessaire d'y consacrer trop de leur temps, y ajouter un nouveau commerce.

Cette entente projetée avec la famille Dagenais fut exécutée comme suit :

- a) les appelants incorporèrent une compagnie sous le nom de Machineries Provinciales Inc., et souscrivirent chacun \$1,000 de ses actions; cette compagnie ensuite acquit tout le commerce de Machineries Modernes Ltée, autre que la propriété réelle, pour la somme de \$151,000 comptant et les appelants achetèrent la propriété réelle utilisée dans le commerce de la compagnie pour un montant de \$25,000 comptant avec entente que les appelants loueraient l'immeuble à la compagnie de sorte qu'il continuerait à être utilisé dans le commerce;
- b) tout l'argent pour l'acquisition fut emprunté de la banque sur le crédit personnel des appelants, et

- c) une entente sous seing privé contenant les clauses principales des engagements des parties fut exécutée par les appelants et la famille Dagenais.

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

Le 25 mars 1960, après l'acceptation par le fiduciaire de l'offre des appelants d'acheter l'entreprise et les biens de la Compagnie Machineries Modernes Ltée et bien que tous les transferts n'avaient pas été, à ce moment-là, exécutés, les appelants prirent possession desdits biens et du commerce et se mirent, dès lors, à lui insuffler une vie nouvelle par des mesures telles que celles d'y introduire un nouveau système amélioré de comptabilité, le réengagement d'employés qui avaient été mis à pied à la suite de l'insolvabilité et l'établissement d'agences nouvelles et autres relations d'affaires. Ils commencèrent également à disposer d'une partie de l'inventaire de ce commerce dans le but de rembourser les argents empruntés à la banque. C'est pendant cette période que les appelants commencèrent à craindre que les fils Dagenais ne donneraient pas ce qu'ils attendaient d'eux et seraient incapables d'assumer la responsabilité d'opérer ce commerce sans un contrôle et une direction accrues que les appelants ne pourraient, à cause du peu de temps dont ils disposaient, leur donner. Ce commerce fut opéré pendant environ quatre à six semaines par les nouveaux propriétaires quand un dénommé Jean-Marie Baronet, gendre de l'appelant Demers, apprit que les appelants avaient pris charge du commerce Dagenais et, après quelques discussions, convint avec eux d'acquérir leurs intérêts dans ce commerce en achetant toutes les actions émises de Machineries Provinciales Inc., ainsi que l'immeuble et le terrain qu'elle utilisait pour la somme de \$90,000.

Par cette transaction Baronet assumait les obligations des appelants en vertu de leur entente avec la famille Dagenais ainsi que le remboursement de l'emprunt qu'ils avaient fait à la banque, que les appelants cependant durent continuer à garantir envers la banque par leur endossement personnel du billet de Baronet.

Le prix payé par Baronet valut aux appelants un profit de \$5,000 sur la propriété immobilière, soit \$1,666.66 chacun, et de \$57,000 sur les actions, soit \$19,000 chacun.

Baronet était en mesure de s'occuper à plein temps de la gérance de cette compagnie et sous sa direction Machineries Provinciales Inc. remboursa rapidement l'emprunt bancaire

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

et Baronet se déclara fort heureux des opérations de la compagnie.

L'on pourrait envisager le problème que comportent ces appels du point de vue des transactions légales suivantes :

- a) l'achat et la revente d'une propriété immobilière, et
- b) l'acquisition et la vente de toutes les actions d'une compagnie.

Cependant, dans le but de déterminer si les profits en question sont des profits découlant d'une initiative ou affaire d'une nature commerciale, il me semble plus objectif de considérer ces transactions comme l'envisagerait un homme d'affaires, c'est-à-dire, tel que ci-haut mentionné, l'acquisition par les appelants d'une entreprise d'affaires et la revente subséquente de cette entreprise à profit.

Il me semble que la question que l'on doit se poser est celle de savoir si le seul objectif des appelants lorsqu'ils ont fait leur acquisition était d'ajouter ce commerce en cours à toutes leurs autres entreprises ou s'ils ont acquis ce commerce dans le but de l'opérer et dans le but de le revendre à profit suivant les circonstances qui pourraient surgir et les offres qui pourraient leur être faites.

En examinant cette question de savoir si les appelants avaient, au moment de l'acquisition, ce que l'on a parfois appelé une «intention secondaire» de revendre cette entreprise commerciale si les circonstances s'y prêtaient, il est important de considérer ce que cette notion doit comporter. Il n'est pas, en effet, suffisant de trouver seulement que si un acquéreur s'était au moment de l'acquisition arrêté pour y penser, il serait obligé d'admettre que si à la suite de son acquisition une offre attrayante lui était faite il revendrait car toute personne achetant une maison pour sa famille, une peinture pour sa maison, de la machinerie pour son commerce ou un bâtiment pour sa manufacture serait obligée d'admettre, si cette personne était honnête et que la transaction n'était pas exclusivement basée sur une question de sentiment, que si on lui offrait un prix suffisamment élevé à un moment quelconque après l'acquisition, elle revendrait. Il appert donc que le seul fait qu'une personne achetant une propriété dans le but de l'utiliser à titre de capital pourrait être induite à la revendre si un prix suffisamment élevé lui

était offert n'est pas suffisant pour changer une acquisition de capital en une initiative d'une nature ou caractère commercial. Ce n'est pas en effet ce que l'on doit entendre par une «intention secondaire» si l'on veut utiliser cette phraséologie.

Pour donner à une transaction qui comporte l'acquisition d'un capital le double caractère d'être aussi en même temps une initiative d'une nature commerciale, l'acquéreur doit avoir, au moment de l'acquisition, dans son esprit, la possibilité de revendre comme motif qui le pousse à faire cette acquisition; c'est-à-dire qu'il doit avoir dans son esprit l'idée que si certaines circonstances surviennent il a des espoirs de pouvoir la revendre à profit au lieu d'utiliser la chose acquise pour des fins de capital. D'une façon générale, une décision qu'une telle motivation existe devrait être basée sur des inférences découlant des circonstances qui entourent la transaction plutôt que d'une preuve directe de ce que l'acquéreur avait en tête.

Lorsqu'un homme achète une grande surface de terrain dans le but avoué d'y construire, par exemple, un centre d'achats et d'y louer des magasins pour en obtenir un revenu de loyers, mais qu'au moment de l'acquisition il ne fait aucun arrangement pour obtenir le financement permanent d'un montant considérable d'argent qu'il devra y placer ou qui sera requis pour les fins de son projet, ou aucun arrangement pour obtenir des locataires et qu'il n'a obtenu aucune information relativement à la question de savoir si le site en question possède les caractéristiques nécessaires et adéquates pour un tel projet, ou lorsque ce terrain est situé dans un secteur qui est adjacent à un autre secteur qui pousse et qui est en pleine expansion sur la périphérie et où la valeur des terrains a déjà commencé à monter et où l'acquéreur possède une expérience dans le domaine immobilier qui lui permet d'anticiper les changements qui peuvent se produire dans la valeur immobilière, il s'en suit presque une inférence irrésistible que cet homme avait dans son esprit lorsqu'il a acquis le terrain l'idée que s'il ne réussissait pas à faire les arrangements nécessaires pour y établir un centre d'achats, il pourrait indubitablement revendre ce terrain à profit.

Le problème de l'intimé dans la présente cause a ceci en commun avec l'exemple hypothétique du centre d'achats dont je viens de parler en ce qu'il n'y a aucune preuve

1965  
 RACINE;  
 DEMERS  
 ET NOLIN  
 v.  
 MINISTRE DU  
 REVENU  
 NATIONAL  
 Noël J.

1965

RACINE;  
 DEMERS  
 ET NOLIN  
 v.  
 MINISTRE DU  
 REVENU  
 NATIONAL  
 Noël J.

directe que la possibilité de revendre le commerce en question ait été considérée dans l'esprit des appelants lorsqu'ils ont décidé de faire leur acquisition; en fait la preuve est à l'effet contraire. Toute la preuve présentée par les appelants est à l'effet qu'il n'existait pas une telle intention dans leur esprit et l'intimé n'a offert aucune preuve qui ait pu contredire cette preuve et je dois même ajouter que cette preuve des appelants n'a même pas été mise en question par une transquestion. Il n'a pas été suggéré à aucun des appelants dans la transquestion et aucune question ne leur a été posée à ce sujet, que la probabilité ou la possibilité d'une revente de ce commerce à profit aurait été un des motifs qui ont fait partie de leur décision lors de l'acquisition. Je n'ai d'autre part aucune raison de douter de l'intégrité des appelants et d'ailleurs la preuve au dossier ne me justifierait aucunement de le faire et il me répugnerait dans les circonstances de décider qu'ils ont faussement représenté la nature de cette transaction. D'autant plus, tel qu'on vient de le voir, on ne leur a pas donné par une transquestion l'opportunité d'accepter ou de rencontrer une version qui viendrait en conflit avec les raisons qu'ils ont données pour justifier ou expliquer leur transaction et sur ce point il est intéressant de noter les déclarations de Lord Herschell L.C. et Lord Halsbury dans *Browne v. Dunn*<sup>1</sup> aux pp. 70, 76 et 77:

Lord Herschell:

Now, my Lords, I cannot help saying that it seems to me to be absolutely essential to the proper conduct of a cause, where it is intended to suggest that a witness is not speaking the truth on a particular point, to direct his attention to the fact by some questions put in cross-examination showing that that imputation is intended to be made, and not to take his evidence and pass it by as a matter altogether unchallenged, and then, when it is impossible for him to explain, as perhaps he might have been able to do if such questions had been put to him, the circumstances which it is suggested indicate that the story he tells ought not to be believed, to argue that he is a witness unworthy of credit. My Lords, I have always understood that if you intend to impeach a witness you are bound, whilst he is in the box, to give him an opportunity of making any explanation which is open to him; and, as it seems to me, that is not only a rule of professional practice in the conduct of a case, but is essential to fair play and fair dealing with witnesses.

Lord Halsbury:

My Lords, with regard to the manner in which the evidence was given in this case, I cannot too heartily express my concurrence with the Lord Chancellor as to the mode in which a trial should be conducted. To my mind nothing would be more absolutely unjust than not to cross-examine

<sup>1</sup> (1894) 6 The Reports, 67.

witnesses upon evidence which they have given, so as to give them notice, and to give them an opportunity of explanation, and an opportunity very often to defend their own character, and, not having given them such an opportunity, to ask the jury afterwards to disbelieve what they have said, although not one question has been directed either to their credit or to the accuracy of the facts they have deposed to.

Il se pourrait cependant quand même, étant donné le témoignage intéressé des appelants, que les circonstances soient telles qu'elles pourraient rendre irrésistible une inférence qui contredirait leur intention exprimée dans leur témoignage.

L'intimé s'appuie pour établir cette inférence sur les opérations passées des appelants, leurs méthodes de financement, et le très court délai qui s'est écoulé entre l'acquisition et la revente.

Quant à ce qui concerne les opérations passées des appelants, je n'y trouve rien qui indique qu'ils devaient avoir dans leur esprit l'idée de revendre cette entreprise commerciale comme facteur les motivant au moment de l'acquisition. En effet la preuve ne démontre pas qu'ils aient jamais acheté et revendu une entreprise commerciale antérieurement. Ils se sont sans doute engagés dans beaucoup d'opérations commerciales mais, dans presque tous les cas, ils semblent les avoir retenues pour les revenus futurs que ces commerces pouvaient leur rapporter. Ils ont, il est vrai, une compagnie qui fait le commerce de terrains mais il s'agit là d'un commerce entièrement différent de celui d'acheter et de revendre une entreprise commerciale ou un commerce.

Quant au financement, il apparaît clairement que l'absence de moyens financiers peut parfois indiquer irrésistiblement qu'on devait avoir l'intention de revendre si le financement nécessaire n'a pas été prévu ou arrangé. Dans le présent cas cependant, les appelants avaient un plan en vertu duquel ils avaient prévu le financement de cette acquisition. Ils avaient en effet organisé le financement intérimaire par le moyen de la banque et ils avaient considéré que la banque pouvait être remboursée en disposant d'une partie des actifs de l'entreprise commerciale qu'ils acquéraient. Les événements subséquents d'ailleurs ont démontré que cette façon de financement envisagée par les appelants était parfaitement praticable puisque, effectivement, c'est de cette façon qu'il s'est opéré. De plus, leur plan de financement pour cette acquisition était entièrement

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

compatible avec leur intention d'opérer le commerce qu'ils acquéraient indéfiniment et ne peut non plus, par conséquent, créer l'inférence qu'ils avaient l'intention de revendre rapidement.

L'inférence d'une intention de faire un profit par une revente rapide peut aussi découler du fait que l'acheteur en fait a revendu presque immédiatement à profit, mais seulement s'il n'existe pas d'explication satisfaisante de cette revente rapide. Les appelants ici donnent une explication pour la revente rapide que je trouve croyable et que j'accepte. Ils avaient beaucoup de fers au feu. Ils ont considéré que le projet d'acquérir cette entreprise commerciale dont il est question dans le présent appel et de l'opérer était entièrement praticable, basé sur les prémisses que les fils Dagenais, qui connaissaient ce commerce et en avaient l'expérience, entreraient avec eux en fait comme des partenaires juniors et ils présumèrent que les fils Dagenais agiraient de sorte qu'il leur serait permis de s'occuper de leurs autres intérêts. Ils réalisèrent cependant assez rapidement qu'ils avaient présumé un peu trop de ce que les fils Dagenais pouvaient leur fournir d'aide et à ce sujet leur projet ou plan ne se matérialisa pas. En face d'une telle situation, Baronet, qui pouvait fournir cette gérance constante requise dans l'intérêt de ce commerce, surgit et par son offre d'acquisition réglait non seulement le problème Dagenais mais donnait en même temps aux appelants un motif financier qui les induisait à abandonner leur projet. J'irai même jusqu'à dire qu'il se pourrait également qu'ils aient été heureux de fournir au gendre de l'appelant Demers une opportunité commerciale.

Je ne puis cependant rien trouver dans la preuve qui puisse me justifier de rejeter le témoignage assermenté des appelants quant aux explications qu'ils ont données pour justifier la revente de ce commerce si tôt après l'avoir acquis et ici également leur témoignage à ce sujet ne fut pas mis en question dans la transquestion.

Si cette explication est acceptée, et je l'accepte entièrement, la revente rapide après l'acquisition ne donne lieu à aucune inférence que cette revente avec profit a été une des raisons motivant les appelants lorsqu'ils ont acquis ce commerce.

L'intimé s'appuie également sur une déclaration des appelants dans l'entente écrite avec la famille Dagenais qu'ils avaient l'intention «si tout allait bien de continuer à opérer ce commerce de machineries et de pièces» comme indiquant une «intention secondaire» à l'effet que si tout n'allait pas bien ils utiliseraient ce commerce autrement. Cette déclaration qui apparaît dans un document qui semble avoir été rédigé par des hommes d'affaires doit être lu, il me semble, dans le contexte où il apparaît.

En effet, les appelants à ce moment s'organisaient pour donner à la famille Dagenais un intérêt de 45% dans ce commerce et pour employer les deux fils Dagenais. Dans ces circonstances, il ne me semble pas que ce soit une précaution anormale que d'indiquer qu'ils avaient l'intention de continuer d'opérer ce commerce seulement aussi longtemps que tout marchait bien. Ceci non plus, à mon sens, n'indique pas une intention de revendre l'entreprise commerciale comme étant une possibilité motivante dans l'esprit des appelants à ce moment.

Je me dois aussi de relever la proposition avancée à l'encontre des appelants par la Commission d'appel de l'impôt à l'effet que s'il doit y avoir un accroissement de capital, cet accroissement doit être un accroissement naturel, c'est-à-dire que cela doit être le résultat de circonstances qui ne dépendent pas des activités des individus. Il y est dit en effet qu'il doit être établi que «le profit représentait bien une plus-value du terrain et des actions qui était dû à des circonstances ou à des événements ne se rattachant pas à l'activité et à la volonté des appelants». Il ne me semble pas que cette déclaration reflète la position légale qu'on doit prendre en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. En effet, si un profit est un profit provenant d'un commerce ou d'une initiative d'une nature ou d'un caractère commercial, il est imposable. Si le profit est fait par la vente d'une propriété qui n'a pas été faite dans le cours d'un commerce ou d'une telle initiative, il n'est pas imposable. Il est également clair que la vente par quelqu'un de toute son entreprise d'affaires ou commerciale (autrement que par un moyen prévu à l'art. 85E de la loi) n'est pas une transaction imposable. Il se pourrait en effet que, par ses efforts durant une période couvrant toute sa vie, un homme ait réussi à donner à un commerce qui n'avait aucune valeur une valeur de plusieurs millions de dollars. Cependant, lorsqu'il vend ses intérêts

1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.



1965

RACINE;  
DEMERS  
ET NOLIN

v.

MINISTRE DU  
REVENU  
NATIONAL

Noël J.

dans ce commerce ou se retire, il n'est pas imposable sur le gain capital provenant de la vente. Dans le présent cas, nous sommes en face d'une entreprise pour laquelle personne n'était prêt à payer un montant supérieur à \$176,000. Il s'en suit donc que cette entreprise n'avait que cette valeur marchande sur le marché parce que dans l'état d'insolvabilité où elle se trouvait, ceux qui auraient pu être intéressés à soumettre un montant pour son acquisition ne pouvaient y voir une valeur plus grande que ce montant.

Les appelants, qui sont des hommes de vision et énergiques, sur une période d'opérations assez courte il est vrai, réussirent quand même à insuffler à ce commerce une vie nouvelle et, en établissant son potentiel, réussirent à lui donner une valeur marchande accrue.

Si en accomplissant ces choses les appelants avaient comme un des mobiles les dirigeant l'idée de revendre le commerce à profit, ce profit serait imposable. Si, d'autre part, tel que je le décide, ils accomplirent ces choses dans le cours de l'exécution de leur intention avouée d'opérer ce commerce indéfiniment, le profit provenant de la vente qu'ils firent dans ces circonstances n'est pas imposable.

Je dois également référer à des déclarations répétées et variées des procureurs de l'intimé à l'effet que les appelants dans le présent appel avaient le fardeau de la preuve. Il ne m'apparaît pas que ce fardeau joue un rôle quelconque dans la décision de cet appel car il existe une preuve suffisante sur tous les faits pertinents au présent appel et d'ailleurs je ne vois aucun fondement dans les déclarations de l'intimé qui puisse me justifier d'assujettir les appelants au fardeau de la preuve sur quelque point que ce soit. cf. *Minister of National Revenue v. Pillsbury Holdings Ltd.*<sup>1</sup>

PAR CES MOTIFS, l'appel des trois contribuables quant aux profits réalisés par ces derniers tant sur la revente de l'immeuble que sur la vente de leurs actions dans *Machine-ries Provinciales Inc.*, est maintenu avec allocation des dépens de Cour aux appelants taxés en la manière ordinaire, sauf qu'il n'y aura qu'un seul honoraire de Conseil à l'audition.

*Jugement conforme.*

<sup>1</sup> [1964] CTC 294, p. 302.