

ENTRE :

LE MINISTRE DU REVENU }  
 NATIONAL .....

APPELANT ;

ET

J. ÉMILE GROULX ..... INTIMÉ.

Montréal  
 1965  
 les 18 et 19  
 octobre  
 Ottawa  
 1966  
 le 7 mars

*Revenu—Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, c. 148, arts. 3, 6(1)(b) et 7(1)—Intérêts et capital fusionnés—Vente d'une ferme par versements sur prix de vente, sans intérêts—Versements reçus par le vendeur constituant une fusion de capital et d'intérêts.*

En 1956, l'intimé a vendu sa ferme pour le prix de \$395,000, payable \$85,000 comptant et la balance: \$310,000, payable en huit versements consécutifs, savoir: \$15,000 le 15 janvier 1958; \$25,000 le 1<sup>er</sup> juin 1959; quatre versements de \$50,000 chacun les 1<sup>er</sup> juin 1960, 1961, 1962 et 1963 respectivement; et un versement final de \$75,000 le 1<sup>er</sup> juin 1964.

Le contrat en question stipulait que la balance du prix de vente ne porterait pas intérêt si les versements susmentionnés étaient payés le ou avant leur date d'échéance; mais, à défaut, toute balance du prix de vente porterait comme pénalité un intérêt de 6 par cent l'an.

Selon le Ministre, le prix de vente convenu et stipulé excédait la valeur marchande de la propriété, comme l'attestent plusieurs autres transactions effectuées en général dans le même arrondissement.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX

Le Ministre a prétendu que la clause conditionnelle du contrat, à l'effet de ne payer aucun intérêt, était contraire à la règle générale, en affaires, dans les transactions immobilières dont le remboursement du capital s'effectuait par versements périodiques.

Un expert évaluateur de la Couronne a soumis à la Cour, lors du procès, qu'après avoir fait une étude soignée de dix-sept ventes de fermes semblables, dans le même arrondissement, pendant la même période, il était d'opinion que la valeur marchande ou la valeur réelle de la ferme de l'intimé était de 12½ cents (\$0.125) du pied carré, ce qui est considérablement plus bas que le prix de dix-huit cents (\$0.18) le pied carré obtenu par l'intimé.

L'intimé s'objecta à la preuve présentée par l'expert évaluateur du Ministre sur ce point, pour la raison que les termes du contrat étaient formels et ne pouvaient être contredits, en droit, par une preuve verbale.

Toutefois, les parties se sont entendues pour fixer le quantum du revenu du contribuable à la condition que la Cour en vienne à la conclusion que l'article 7 peut recevoir son application en cette cause

*Jugé*: La Cour accepte la preuve verbale dans le but de décider si le prix de vente pourrait être considéré comme une fusion du capital et des intérêts en un seul montant malgré la forme et la teneur légale du contrat.

2. L'appelant a au moins établi une cause *prima facie* que la propriété de l'intimé a été vendue à un prix supérieur à sa valeur marchande et que l'intimé n'a pas réussi, comme il lui incombait, à prouver le contraire.
3. Le montant de \$395,000, prix de vente convenu entre les parties, constituait en fait un paiement effectué en partie à titre d'acompte ou au lieu de paiement d'intérêt, tel que prévu par les mots qui terminent l'article 6(b). En conséquence, il s'ensuit que les dispositions de l'article 7 doivent être appliquées.
4. L'appel du Ministre est accueilli, avec dépens. Le dossier est référé au Ministre du revenu national pour que les cotisations du revenu imposable de l'intimé soient révisées conformément à l'entente signée par les parties.

APPEL d'une décision de la Commission d'appel d'impôt sur le revenu.

*Alban Garon et Antoine Chagnon* pour l'appelant.

*A. Tourigny, c.r., H. P. Lemay c.r. et J. M. Poulin* pour l'intimé.

KEARNEY J.:—Dans cette cause, il s'agit d'un appel de la part du Ministre de la décision de la Commission d'appel de l'impôt sur le revenu en date du 19 août 1964<sup>1</sup>, annulant deux cotisations faites par lui (le Ministre) le 12 mai 1961 concernant les années taxables 1958 et 1959 du contribuable. En raison de ces cotisations, un impôt de \$15,000 et

\$19,136.20 fut ajouté aux montants de \$12,738.97 et \$14,348.09 que l'intimé a déclarés comme son revenu autrement taxable pour les années 1958 et 1959, respectivement.

Le Ministre, se basant sur les articles 6(1)(b) et 7 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, 1952 S.R.C., c. 148, en est venu à la conclusion que les deux cotisations faisaient partie de versements que le contribuable a retirés au cours des deux années en question en acompte du prix de vente de sa ferme et que ces versements étaient assujettis à taxation parce qu'ils constituaient un mélange de paiement en partie en acompte d'intérêt et en partie en acompte de capital, et non pas uniquement un paiement en acompte de capital tel que déclaré par l'intimé.

Ainsi qu'il appert plus particulièrement de l'avis d'appel et de la réponse de l'intimé, les principaux faits, les dispositions statutaires et les raisons sur lesquelles les parties s'appuient se résument brièvement comme suit:

L'intimé a vendu à Thorndale Investment Corporation (ci-après quelques fois appelée «l'acheteur») de la cité de Montréal, par acte notarié en date du 19 juillet 1956 et produit de consentement comme exhibit I-1, une ferme (ci-après quelques fois appelée «la propriété») comprenant 2,226,359 pieds carrés, avec bâtisses y érigées, située sur l'Île de Montréal, dans une partie de la paroisse de St-Laurent, connue sous le nom de Bois-Franc, entre les aéroports de Dorval et Cartierville, en considération de \$395,000 ou l'équivalent de \$0.17 77/100 le pied carré.

En vertu des conditions principales de la vente susdite, l'acheteur était obligé de payer \$85,000 comptant et la balance de \$310,00 en huit versements consécutifs, à savoir: \$15,000 le 1<sup>er</sup> janvier 1958; \$25,000 le 1<sup>er</sup> juin 1959; quatre versements de \$50,000 chacun les 1<sup>er</sup> juin 1960, 1961, 1962 et 1963 respectivement; et un versement final de \$75,000 le 1<sup>er</sup> juin 1964.

Le contrat en question (ci-après appelé «le contrat» ou «l'acte») stipulait que la balance du prix de vente ne porterait pas d'intérêt si les versements susmentionnés étaient payés le ou avant leur date d'échéance mais que dans le cas de défaut toute balance du prix de vente porterait comme pénalité un intérêt de 6% l'an.

La partie pertinente de l'article 6 précité se lit ainsi:

6. (1) Sans restreindre la généralité de l'article 3, doivent être inclus dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition

1965

LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONALv.  
GROULX

Kearney J.

1965

LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL

v.

GROULX

Kearney J.

(b) les montants reçus ou à recevoir dans l'année (selon la méthode que suit régulièrement le contribuable dans le calcul de ses bénéfices) à titre d'intérêts, ou à compte ou au lieu de paiement, ou en acquittement d'intérêts.

Quant à l'article 7, il décrète ce qui suit:

7. Lorsqu'un paiement effectué en vertu d'un contrat ou autre entente peut raisonnablement être considéré en partie comme un paiement d'intérêt ou autre paiement à titre de revenu et en partie comme un paiement à titre de capital, la fraction du paiement qui peut raisonnablement être considérée comme paiement d'intérêt ou autre paiement à titre de revenu est incluse dans le calcul du revenu du bénéficiaire, sans égard à la date où le contrat ou l'entente a été conclu, à sa forme ou à son effet juridique.

Pour en arriver à ses conclusions, l'appelant s'est appuyé sur les hypothèses qui suivent:

- a) la propriété en jeu fut vendue à un prix supérieur à sa valeur marchande, tel qu'il appert plus particulièrement du rapport d'évaluation Exhibit A-1 préparé par Rodolphe Lemire, évaluateur en immeuble dûment qualifié, entendu de la part de l'appelant;
- b) la stipulation ayant trait au non-paiement d'intérêt était contraire à toute pratique bien reconnue en affaires concernant les transactions immobilières où une balance de prix de vente est payable par versements garantis par hypothèque. Dans des circonstances semblables, un acheteur est d'ordinaire requis de payer intérêt sur toute balance de prix non payée;
- c) le fardeau de réfuter ces allégations incombait à l'intimé, ce qu'il a vainement tenté de faire.

Les procureurs de l'intimé, en sus de nier que la vente de la propriété ait été effectuée à un prix supérieur à sa valeur marchande, ont déclaré que le Ministre, en supposant ce fait, se serait appuyé sur une prétendue preuve que la valeur marchande de la propriété était de \$0.12½ le pied carré, mais que ladite preuve était basée sur un principe erroné et doit être rejetée.

Relativement à l'intérêt, les procureurs de l'intimé, tout en admettant que dans le cas de transactions immobilières semblables à celle qui nous intéresse l'acheteur est ordinairement requis de payer un intérêt, ont déclaré que dans la présente cause il existe des circonstances spéciales justifiant

la Cour de considérer comme normale et raisonnable la stipulation que nul intérêt ne serait payable excepté dans le cas de défaut.

Dans leur argument écrit et oral, les procureurs de l'intimé ont signalé les faits et les circonstances spéciales ci-après énoncés, lesquels, d'après eux, sont suffisants pour justifier la Cour de considérer comme normal le non-paiement de l'intérêt, tel que mentionné dans le contrat :

En 1956, une offre de \$350,000 lui est faite. Il la refuse, exigeant \$450,000. Après négociations, les acheteurs offrent \$395,000 mais exigeant que la balance de prix de vente ne porte pas d'intérêt sauf dans le cas de défaut.

Il est soumis que par suite de son acceptation de la clause ne comportant aucun intérêt, l'intimé a réussi à conclure les négociations d'une façon satisfaisante; que, ce faisant, il se départit de bien peu puisque sa ferme ne produisait pas et que le produit de la vente aurait pour effet de l'aider à corriger cette situation; enfin, que ceci fut la seule raison qui l'incita à sacrifier l'intérêt. De plus, il faut remarquer que les parties ont agi de bonne foi et loyalement: il n'y eut ni collusion ni tentatives de dissimulation; en outre, le contrat fait foi de son contenu et ne peut être ni modifié ni contredit au moyen d'une preuve verbale.

Je dois faire remarquer que, suivant la pratique courante dans des cas semblables à celui qui nous occupe, le procureur de l'intimé fut requis de procéder à la place de l'appellant. Avant de faire sa preuve, cependant, M<sup>e</sup> Tourigny, l'un des procureurs de l'intimé, a demandé la permission de la Cour pour entendre deux témoins, nommément le vendeur (l'intimé) et le représentant de l'acheteur, (M. Feinstein) mais sous réserve de sa propre objection relativement à l'illégalité d'une preuve verbale pouvant varier ou contredire les termes d'un contrat par écrit; le procureur de l'appellant a consenti à cette demande et j'ai permis au procureur de l'intimé d'entendre ces témoins sous réserve de son objection.

Le premier témoin de la part de l'intimé fut l'intimé lui-même et il a été rappelé en contre-preuve en dernier lieu.

M. Morris Feinstein, qui agissait pour l'acheteur durant toutes les négociations, devait être entendu après le témoignage en chef de l'intimé; cependant, en raison du fait qu'il n'y avait aucun sténographe de langue anglaise disponible, le témoignage de M. Feinstein fut temporairement remis à

1965

LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONALv.  
GROULX

Kearney J.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 Kearney J.

plus tard. Le procureur de l'appelant a alors fait entendre M. Rodolphe Lemire à titre d'évaluateur expert, qui fut le seul témoin entendu de la part du Ministre. Comme on le verra tantôt, le procureur de l'intimé a soulevé la même objection ci-haut mentionnée lorsque le procureur de l'appelant voulut entendre le témoignage de M. Lemire. J'ai réservé aussi cette dernière objection et j'aurai plus tard l'occasion de me prononcer à la fois sur les mérites de ses deux objections. M. Feinstein donna alors sa déposition en anglais.

Je me propose de considérer la preuve des témoins dans l'ordre où ceux-ci ont témoigné, mais avant de le faire il faut noter que dans le but d'abréger les procédures, les procureurs des parties ont signé une admission des faits, laquelle a été produite au dossier le 26 octobre 1965 et se lit comme suit:

1. Les parties aux présentes ont convenu de reproduire la partie suivante du témoignage de monsieur Rodolphe Lemire, agent d'immeubles, donné devant la Commission d'Appel de l'Impôt, comme preuve au dossier de cette cause:

P. 22 (Transcription des notes des témoignages donnés devant la Commission d'Appel de l'Impôt)

Par M<sup>e</sup> A. Tourigny, C.R.:

Je posais la question au témoin, justement à cause de l'objection que j'ai mise, parce que si on prend votre définition, la valeur réelle, vous pourriez expliquer pourquoi, dans le plan, vous avez une valeur, nous avons une vente du lot cent dix (110) à quinze cents (\$0.15) c'est tout dans le même quadrilatère.

P. 23 (Transcription des notes des témoignages donnés devant la Commission d'Appel de l'Impôt)

Par M<sup>e</sup> A. Tourigny, C.R.:

Q. Est-il à votre connaissance que Crosstown Realities a vendu un million de pieds (1,000,000) pour le prix de cent cinquante-trois mille neuf cent soixante-dix-neuf (\$153,979) dollars, soit quinze cents (\$0 15) le pied, en mil neuf cent cinquante-sept?

R. En mil neuf cent cinquante-sept (1957), c'est après. Je n'ai pas tenu compte des ventes après mil neuf cent cinquante-sept (1957), en mil neuf cent cinquante-six (1956).

2. Les parties ont aussi convenu de l'exactitude des montants mentionnés au paragraphe 4 de l'Avis d'Appel, à savoir les montants de \$15,000. pour l'année 1958 et \$19,136.20 pour l'année 1959, comme des versements à titre d'intérêt dans le cas où la Cour déterminerait que dans le prix de vente de la propriété décrite dans le contrat produit au dossier de cette cause comme pièce I-1, il y a une fraction du prix de vente qui peut raisonnablement être considérée comme paiement d'intérêt, l'intérêt étant calculé au taux de 5%.

Lorsque M. Groulx fut appelé pour la première fois, son procureur l'invita à prendre connaissance de l'exhibit I-1, ce que le témoin fit, et ce dernier affirma alors qu'il était bien le vendeur y mentionné; ce qui suit est un bref résumé de son témoignage.

Il a acquis la propriété de son oncle en 1936. Il a cultivé sa ferme jusqu'en 1952 mais décida de ne plus la cultiver vu que, cette année-là, il l'avait fait à perte. Il y avait, outre les dépendances, une grande maison, située sur partie du lot 124, qu'il continua à habiter, et lorsque la propriété fut vendue, en 1956, il s'est prévalu du privilège d'occuper cette maison gratuitement jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1958, tel que stipulé dans le contrat susdit. En 1950, les gens ont commencé à s'enquérir si sa ferme était à vendre et en 1951 il reçut des offres de \$90,000 et plus. Celles-ci n'étaient pas suffisamment élevées pour l'intéresser. Durant 1953, il eut connaissance que l'on commençait à vendre d'autres fermes dans le voisinage au prix de \$1,000 l'arpent et, plus tard, à raison de \$1,500, \$2,000 et \$3,000 l'arpent. D'après lui, le montant de \$1,000 l'arpent équivaut à un prix d'à peu près \$0.02 $\frac{2}{3}$  le pied carré.

Requis de dire s'il n'avait jamais mis un prix sur la propriété, il répondit qu'en 1955 il avait confié, mais apparemment sans succès, la vente de sa propriété à un agent d'immeubles à un prix de \$0.15 le pied carré.

Ici, il vaut la peine d'interjeter que, comme on le verra plus tard, la vente d'un lot (n° 116) faite le 6 juin 1955 (Voir la charte faisant partie de l'exhibit A-1 auquel il est ci-après référé) plus grand que la ferme Groulx (lot n° 124 marqué en vert sur la charte précitée) et aussi favorablement situé a été effectuée au prix de \$0.07 86-100 le pied carré. Il est vrai que le prix du lot n° 116 était payable au comptant mais il n'est quand même pas surprenant que l'intimé, au cours de l'été 1955, n'ait pas réussi à vendre sa propriété, surtout à un prix aussi élevé que celui qu'il demandait.

En juillet 1956, lorsqu'il vint en contact avec l'acheteur Thorndale Investment Limited, le témoin déclara qu'il n'accepta pas la première offre que lui fit l'acheteur. L'intimé croit qu'il a en premier lieu mentionné un prix de \$0.20 le pied carré. Ici son procureur lui suggéra de n'en pas parler en termes de cents par pied carré mais bien en termes du prix en dollars pour la propriété entière, ajoutant

1965  
LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX  
Kearney J.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 —  
 Kearney J.  
 —

que, selon ses propres calculs (le procureur), ce montant de \$0.20 représentait à peu près l'équivalent de \$450,000. Le procureur de l'appelant se dit alors désireux de fournir des chiffres plus exacts et produisit l'exhibit A-2, qui se lit comme suit:

2,226,359 pieds carrés à 12½¢	.....	\$278,294.87
2,226,359 " "	15¢	..... \$333,953.85
2,226,359 " "	20¢	..... \$445,271.80

Le procureur de l'intimé continue:

Q. Vous avez demandé quinze sous (.15) du pied à Thorndale?

R. Si je me rappelle bien c'est ça.<sup>1</sup>

Q. Quel est le montant d'après votre calcul, que vous avez demandé, au lieu de dire ça en pieds, quel est le montant que vous avez demandé à Thorndale?

R. Quatre cent mille dollars (\$400,000), si je me rappelle bien.

Q. Thorndale n'a pas accepté évidemment...est-ce qu'ils sont revenus à la charge?

R. Oui, si je me rappelle bien, ça s'est fait dans l'espace de deux (2) jours.

Au dire du témoin, au moment de la vente en question, il ne restait plus que deux fermes dans la région du Bois-Franc qui n'avaient pas été vendues, dont l'une était voisine de la sienne et appartenait à la succession Pitfield.

Le témoin ajoute que les fermes où est située la sienne ont commencé à se vendre d'une façon active au début des années 1951, 1952 et 1953.

Q. ...Ce contrat Exhibit I-1 mentionne un prix de \$395,000?

R. Oui, oui.

Q. C'est le prix évidemment auquel vous en êtes arrivé après ces négociations avec Thorndale?

R. Oui.

Q. Nous remarquons, au base de la page 7 dudit contrat la phrase suivante: «the said balance of price shall not bear any interest, if the said instalments are paid on or before their due dates». Pourriez-vous dire au Tribunal les circonstances qui ont amené la rédaction de cette clause par laquelle il est stipulé entre l'acheteur Thorndale Investment Corporation et le vendeur Émile Groulx, qu'il n'y aurait pas d'intérêt payable sur la balance de prix de vente?

R. C'est là que nous avons fait du «horse-trading», comme on dit, il est plus facile de baisser que de monter un prix. J'avais demandé

<sup>1</sup> En toute justice pour le témoin, je crois que l'on peut dire qu'il a mal interprété cette question, ayant probablement compris qu'on lui demandait combien l'acheteur était prêt à payer. Plus tard, en transquestion, il se corrige et explique que \$0.15 le p.c. est une offre qu'il aurait été satisfait d'accepter en 1955 mais qu'il n'a jamais mentionné une telle offre à Thorndale.



un certain prix, on a baissé à \$400,000, l'acheteur trouvait ça trop cher et moi je tenais à \$400,000. J'ai consenti une réduction de \$5,000, un cadeau que je leur ai dit que je faisais et c'était pas suffisant; alors, comme je n'avais pas de revenu sur ma terre et je payais des taxes j'ai décidé de laisser sacrifier l'intérêt pour conclure une vente. . .

Q. C'est tout, monsieur Groulx, merci.

1965  
LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX  
Kearney J.

Contre-interrogé par le procureur de l'appelant, le témoin signale que le contrat lui donnait le droit de demeurer sur la ferme jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1958 pour lui donner le temps de trouver une nouvelle résidence.

En vertu du contrat en question, il avait également le droit d'enlever des lieux certaines bâtisses, nommément le poulailler et autres dépendances.

Q. Vous n'avez enlevé aucun bâtiment?

R. Oui, j'ai enlevé le hangar ou remise servant aux machines aratoires qui étaient dans le champ. . . je dirais environ deux, deux ou trois arpents de la maison.

Q. Maintenant, monsieur Groulx, vous avez dit tantôt que vous ne retiriez pas beaucoup de revenus de cette propriété-là, mais vous retiriez un certain loyer?

A cette dernière question, l'intimé répond qu'il a loué certaines pièces de sa maison à raison de \$60 ou \$65 par mois, mais qu'il payait le chauffage et la consommation de l'électricité.

Requis de dire si au moment de la vente, en 1956, il avait calculé quel montant, à un taux de 5 par cent, la stipulation de non-intérêt pouvait représenter, il répondit:

«Non».

Q. Lorsque vous avez accepté ce prix de \$395,000 avec stipulation que le solde du prix de vente échelonné sur 8 ans ne porterait pas intérêt est-ce que vous avez songé à cette question d'intérêt?

R. C'est à dire que j'ai pensé qu'en recevant pas d'intérêt que j'étais pas pire que je l'étais avant de la vendre parce que ma terre, l'exploitation de ma terre, quand je l'exploitais, j'ai perdu de l'argent et donc j'en faisais pas. . .

Q. Dans les discussions entre Thorndale Investment Corporation et vous, qui a suggéré en premier lieu cette clause qui contenait une stipulation de non-intérêt?

R. C'est moi.

Q. Est-ce que vous avez eu l'occasion d'avoir plusieurs transactions d'immeubles dans le passé?

R. Bien plusieurs... quelques-unes, j'en ai eu... une... deux... trois... quatre... cinq... six... lots vacants, des lots en ville, dans la ville ici.

A la question de savoir si d'après son expérience les balances de prix de vente dans les cas semblables à celui-ci

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 —  
 Kearney J.  
 —

portent généralement intérêt, il a d'abord dit qu'il ne le savait pas, mais il a déclaré plus tard qu'il croyait qu'ordinairement cela devrait porter intérêt mais que ça dépend des circonstances.

Ré-examiné par son procureur, M<sup>e</sup> Tourigny, qui lui demande:

Q. Vous avez dit, à une question de mon savant ami—je ne sais pas si vous aviez bien compris—il a demandé: celui qui avait suggéré de ne pas mettre d'intérêt; avez-vous dit que c'était vous ou que c'était?

R. J'ai dit que c'était moi.

Le procureur de l'appelant lui a posé les questions additionnelles ci-après:

Q. Est-ce qu'il est bien exact que la seule raison—vous avez donné comme raison d'accepter cette clause de stipulation de non-intérêt—que vous aviez en main une terre qui ne rapportait pas ou peu; est-ce que c'est uniquement la seule raison qu'il n'y ait pas de stipulation d'intérêt dans le contrat de vente?

R. C'est la seule raison, oui. J'exploitais pas quelque chose que j'avais, qui me coûtait de l'argent, qui rapportait rien...

Q. Etiez-vous passablement au courant des conditions de vente des autres propriétés situées dans la région adjacente à la vôtre durant 1955-1956?

R. La seule chose que je sais, c'est que j'ai entendu dire, c'est qu'un tel avait vendu à un certain prix. J'ai jamais été après pour savoir si il disait la vérité ou non. Mon expérience personnelle, mon dieu seigneur! J'ai vendu des terrains ici à Montréal, j'ai constaté que je les avais vendus \$250,000 chacun meilleur marché que le prix du marché; ça vous montre à peu près...ensuite de ça j'ai vendu une autre parcelle de terrain à \$1,000 l'arpent...

Q. La question que je vous pose a trait aux ventes dans la région immédiatement adjacente à cette propriété-là.

R. La vente de partie 183 ou 184 a été vendu à \$1,000 l'arpent et c'était dans le voisinage de ma ferme.

Monsieur Rodolphe Lemire, président de Yorkshire Realty Limited, fut alors appelé de la part de l'appelant. Requis de dire quelle est son expérience dans le domaine de l'évaluation ou vente d'immeubles, le témoin répondit:

R. Je suis courtier en immeubles à Montréal depuis 1932 ou 33; ai été le président de la chambre d'Immeubles de Montréal en 1956 et je ne sais pas si je devrais le dire, je n'aime pas me vanter, mais c'est moi qui ai fait le développement de la Place Ville-Marie à Montréal. Et je suis membre de plusieurs associations d'évaluateurs.

On lui demanda de produire comme Exhibit A-1 un rapport relativement à son évaluation de la ferme Groulx en 1956 et de faire une comparaison avec la présente vente

quant au prix et à la condition de paiement des 17 ventes énumérées dans son rapport. Le procureur de l'intimé s'est immédiatement objecté à cette preuve parce qu'elle pourrait être de nature à varier ou contredire les termes du contrat Exhibit I-1, lequel constituait un contrat par écrit dûment valide et qui engageait les parties. J'ai permis la production du rapport d'évaluation précité, lequel fut produit comme pièce A-1, et j'ai aussi permis à M. Lemire de continuer son témoignage, le tout sous réserve de l'objection plus haut mentionnée.

J'ai examiné la transcription de toute la preuve verbale faite en cette cause et je me propose maintenant d'en venir à une décision quant à l'objection faite par le procureur de l'intimé au sujet du témoignage de messieurs Groulx et Feinstein ainsi qu'à celui de M. Lemire.

Pour ce qui est de la preuve offerte par M. Lemire, en réplique à cette objection le procureur de l'appelant a déclaré ce qui suit :

Nous n'attaquons pas du tout la convention. Si on avait voulu l'attaquer on se serait servi de la procédure d'inscription en faux et on aurait suivi les modalités prescrites au code de procédure civile. Là on est prêt à admettre que ce contrat reflète les intentions des deux parties et qu'il n'y a pas de contre-lettre. On n'attaque pas en faux le document mais nous prétendons qu'en vertu de l'article 7 on a le droit d'expliquer cette convention sous d'autres points de vue que le point de vue légal. Actuellement je tente de prouver l'allégué numéro 3 contre lequel mes confrères auraient pu s'objecter dans les procédures écrites; et ils ne l'ont pas fait.

Comme il arrive assez fréquemment dans un procès *de novo* une nouvelle preuve fut faite de la part de l'intimé, laquelle n'était pas comprise dans la preuve produite devant la Commission d'appel de l'impôt sur le revenu; cette preuve comprend le témoignage de l'intimé et celui de M. Feinstein. C'est la première fois, à ma connaissance, qu'une cause basée sur l'article 7 de la Loi est soumise à cette Cour; en outre, la Commission d'appel de l'impôt sur le revenu a rarement eu à interpréter cet article. Je crois que la première décision là-dessus fut rendue par feu M<sup>e</sup> Fabio Monet, c.r. (alors président de la Commission) dans *Baril, v. Ministre du Revenu national*<sup>1</sup>. Parlant de l'alinéa en question, le président, à la page 224, dit :

The wording of this section of the Act is clear and the fact that mention is made in a deed of sale that no interest shall be payable by the purchaser to the vendor in respect of any outstanding balance does not

1965  
LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX  
Kearney J.

<sup>1</sup> [1957] D.T.C. vol. 11, 224

1965

LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX

constitute a bar to the Minister of National Revenue or the courts to hold that any amount received by the vendor from the purchaser in respect of the outstanding balance is in part a payment of interest and in part a payment of a capital nature if, from the context of the contract or other evidence adduced, it could reasonably be assumed that it is so.

Kearney J. Le président continue :

I am inclined to believe that the appellant's share was worth substantially more than the amount for which he sold it and, therefore, I am of the opinion that the sum he received therefor in 1954 cannot be reasonably regarded as being in part a payment of interest and in part a payment of a capital nature: the said sum was a payment of a capital nature only.

Pour les raisons susmentionnées, la Commission en est venue à la conclusion que l'appelant avait vendu ses droits dans une succession moyennant une somme de \$50,000 en vertu d'un acte notarié spécifiant que le prix de vente serait payable par versements hebdomadaires de \$100 sans intérêt et qu'il était justifié de refuser le paiement d'une cotisation de \$1,372 imposée par le Ministre.

La seconde occasion s'est présentée dans *Carter v. Ministre du Revenu national*<sup>1</sup> où M<sup>e</sup> W. O. Davis, à la page 191, dit :

This appeal is one of the extremely few appeals which have arisen under Section 7(1) of the Income Tax Act. In a consideration of it, the question of whether the payments under the mortgage in question can be regarded as payments of principal, or interest, or both principal and interest, is a question of fact to be determined after consideration of all the surrounding circumstances, and not merely from the form of the contract or document under which the payments are made.

L'appel du contribuable a été maintenu *inter alia* parce que la preuve avait établi que le prix de vente n'excédait pas la valeur marchande de la propriété.

Dans une cause de *Herb Payne Transport Limited v. Minister of National Revenue*<sup>2</sup>, il fut décidé par l'hon. Juge Noël qu'une preuve semblable à celle dont il s'agit ici est admissible. Dans la cause susdite, la Cour invoqua les dispositions du paragraphe 20(6)(g), lesquelles, sous certains rapports, ont quelque analogie avec le paragraphe 7; elles se lisent comme suit :

20.(6) For the purpose of this section and regulations made under paragraph (a) of subsection (1) of section 11, the following rules apply :

(g) where an amount can reasonably be regarded as being in part the consideration for disposition of depreciable property of a taxpayer

<sup>1</sup> 37 Tax A.B.C. 174.

<sup>2</sup> [1964] Ex. C.R. 1 at 7.

of a prescribed class and as being in part consideration for something else, the part of the amount that can reasonably be regarded as being the consideration for such disposition shall be deemed to be the proceeds of disposition of depreciable property of that class irrespective of the form or legal effect of the contract or agreement; and the person to whom the depreciable property was disposed of shall be deemed to have acquired the property at a capital cost to him equal to the same part of that amount;

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 ———  
 Kearney J.  
 ———

Le savant juge, à la page 7 (*supra*) dit:

These values would, therefore, under the circumstances, be open for determination under s. 20(6) (g) of the *Income Tax Act* which, as we have seen, specifically states that: "the part of the amount that can reasonably be regarded as being the consideration for such disposition shall be deemed to be the proceeds of disposition of depreciable property of that class irrespective of the form or legal effect of the contract or agreement";

The above rule appears to be mandatory and would apply to any case where a disposal of depreciable property occurs. It also, in my opinion, would have the effect of permitting evidence with respect to the reasonableness of the consideration for such depreciated property to be adduced notwithstanding the ordinary rules of evidence which, as suggested by counsel for the respondent, might apply here to prevent contradiction by oral evidence of the terms of a "written document".

Voir aussi, au même effet, le jugement récent de l'honorable Juge Thurlow dans *Klondike Helicopters Limited v. Ministre du Revenu national*<sup>1</sup>, confirmant les vues énoncées par l'honorable Juge Noël dans la cause *Herb Payne, supra*.

Le procureur de l'appelant a cité *Vestey v. commissioners of Inland Revenue*, entendue par la Haute Cour de Justice (Chancery Division) sous forme d'exposé de cause et dans laquelle l'honorable Juge Cross a confirmé le jugement des commissaires; les deux jugements sont rapportés dans *Reports of Tax Cases*, vol. 40, 1959-63, pp. 112 et 116 respectivement. La question en jeu était de savoir si des paiements annuels de £44,000 échelonnés sur une période de 125 ans en acquittement du prix de vente d'actions constituaient une annuité dont on devait tenir compte dans le calcul du revenu total du contribuable—ou, alternativement, si ces versements devaient être différenciés à titre de capital et d'intérêts. Les Commissaires ont décidé que le montant devait être réparti de la sorte et la Haute Cour a abondé dans le même sens.

<sup>1</sup> [1965] C.T.C. 427.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL

v.  
 GROULX  
 ———  
 Kearney J.  
 ———

Le procureur de l'appelant a signalé plus particulièrement l'extrait suivant de la décision des Commissaires, à la page 114 du volume susdit:

It is first necessary to decide whether we are bound to confine our attention to the words of the agreement and the related transfer of shares, and not have regard to any surrounding circumstances.

It appears clear to us on the authorities that we are not only entitled but are bound to consider such of the surrounding circumstances as are proved and admitted in evidence; not in order to vary the legal effect of the agreement and transfer nor to decide the matter by doctrine (now exploded) of the 'substance' of the matter, but in order to ascertain the true nature of the transaction comprised in the agreement. . .

Pour les raisons susmentionnées, je considère que le témoignage de MM. Groulx et Feinstein et l'exhibit A-1, le témoignage de M. Lemire, concernant la valeur marchande de la propriété ainsi que la pratique du commerce quant au paiement d'intérêts sont admissibles pour décider si le prix de vente peut raisonnablement constituer un paiement qui fusionne l'intérêt et le capital, sans égard à la forme ou à l'effet légal du contrat. Par conséquent, je dois rejeter les objections du procureur de l'intimé.

Maintenant, pour résumer le témoignage de M. Lemire, je citerai les passages ci-dessous de son rapport d'expertise, soit l'exhibit A-1, préparé à la demande du Ministre :

Monsieur Groulx a vendu à Thorndale Investment Corporation les parties de lots n<sup>os</sup> 124 et 125 de la Paroisse Saint-Laurent (lesquels lots sont colorés en vert sur le plan annexé à notre rapport), ayant une superficie totale de 2,226,359 pieds carrés, pour la somme de trois cent quatre-vingt-quinze mille dollars (\$395,000), soit \$0.17742 du pied carré, tel qu'il appert dans l'acte de vente passé devant Maître Frédéric Kirkland Stevenson, notaire, en date du 19 juillet 1956, et enregistré à Montréal, le 25 juillet 1956, sous le n<sup>o</sup> 1217060, dont copie est annexée à notre rapport.

Nous avons fait plusieurs recherches au bureau d'enregistrement et avons noté dix-sept (17) ventes durant les années 1955 et 1956 dans le quadrilatère entre le Chemin Bois Franc, le Chemin de Côte Vertu, le Boulevard Métropolitain et l'aéroport de Cartierville, tel que souligné en rouge sur le plan ci-annexé. Sur ce même plan, vous pourrez voir les dix-sept (17) ventes dont nous faisons mention plus haut. La liste de ces dix-sept (17) ventes, avec tous les détails se rapportant à chaque vente est également annexée à notre rapport.

Notre examen des ventes nous révèle que les prix varient entre \$0.0622 et \$0 126 le pied carré.

Pour établir une valeur moyenne nous avons additionné le prix par pied carré de toutes les ventes en excluant celles en bas de \$0 09 cents du pied carré, que nous croyons ne représentent pas la valeur réelle du terrain au pied carré à cette époque, nous obtenons une moyenne de \$0.11½ cents du pied carré, voir détails ci-après:—

Vente n°	2	\$0.12
" "	3	0.12
" "	5	0.126
" "	10	0.1085
" "	13	0.108
" "	14	0.125
" "	16	0.123
" "	17	0.0948

Total \$0.925 ÷ 8 = \$0.115 p.c.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 —  
 Kearney J  
 —

Cependant, nous croyons juste et équitable, en considération du fait que les parties de lots n° 124 et 125 sont bornés au nord par le Chemin Bois Franc, au sud, par un chemin public, et à l'ouest à proximité de la Montée de Liesse, et qu'il y a lieu d'y ajouter \$0.01 cent le pied carré, portant la valeur moyenne réelle à \$0.1250, ce prix ayant été payé pour la terre n° 188, située au sud et en ligne avec les terrains qui nous concernent. (Voir vente n° 14 à la liste des ventes et au plan.)

Il n'y a aucun doute que la valeur réelle des parties de lots n° 124 et 125, à la date de l'acte de vente, le 19 juillet 1956, est de \$0.1250 le pied carré, sans tenir compte de la maison et des dépendances y érigées.

Il nous faut donc conclure que la vente de Monsieur Émile Groulx à Thorndale Investment Corporation fixant le prix à \$0.17742 le pied carré, démontre que ce prix est supérieur à la valeur réelle du terrain à cette époque, soit \$0.1250 tel qu'évalué plus haut.

#### YORKSHIRE REALTIES LIMITED

Par : J. R. Lemire, Président.

Dans son témoignage, M. Lemire a déclaré que, si la propriété avait été vendue à raison de 12½ c. le pied carré, ce qui, d'après lui, était sa valeur marchande, son prix de vente se serait élevé à \$278,294.48. Si elle avait été vendue à 15c. le pied carré, les chiffres en résultant auraient été de \$333,953; de \$435,271 à 20c. le pied carré.

Quant aux conditions des 17 ventes indiquées dans l'exhibit A-1, à l'exception de trois ou quatre qui ont été faites au comptant, chacun des 13 autres lots furent achetés à tempérament, le solde du prix portant intérêt de 5 ou 6 pour cent l'an durant cinq ans. Le témoin a déclaré que pendant ses 30 ans d'expérience dans le commerce d'immeubles à Montréal il avait vendu des propriétés pour plusieurs millions de dollars «et dans aucun cas une vente n'a été faite—s'il y avait une balance de prix de vente—sans intérêt; ça c'est mon expérience personnelle.

En 1956, les terres se vendaient généralement ½ comptant. Le taux d'intérêt était de 5 ou 6 pour cent.»

Il a ajouté:

Le «boum» de l'immeuble si je peux dire, a débuté en 1942; à ce moment-là les fermes se vendaient un tiers comptant, mais depuis quelques années, dans les petites municipalités, les taxes scolaires ont

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 ———  
 Kearney J  
 ———

augmenté, les taxes municipales aussi, les municipalités sont portées à évaluer les fermes, pas à la valeur qu'elles ont été vendues mais à un prix beaucoup supérieur à leur évaluation... Ah oui, je veux ajouter que maintenant les fermiers ne veulent plus vendre de terre à terme parce qu'ils ont peur que s'ils vendaient un tiers ou quarante pour cent (40%), au cas où ils ne seraient pas payés ils reprendraient leur terre et l'évaluation resterait à un prix beaucoup supérieur au montant de la vente, à la date de la vente

Contre-interrogé par M<sup>e</sup> Tourigny, qui lui demande:

Q Monsieur Lemire, vous venez de nous dire que dans votre expérience vous n'avez jamais vu de terre vendue sans intérêt, d'une balance de prix de vente sans intérêt?

Le témoin répond:

Pardon, j'ai dit. toutes les ventes, tels propriétés, cottages, etc, etc  
 ...

Le contre-interrogatoire continue:

Q Avez-vous déjà eu des cas comme celui de monsieur Groulx où un fermier, rendu à un certain âge, était sur une terre qui ne rapportait rien depuis 4 ans, avez-vous déjà vu ça dans votre expérience?

R. Votre question est difficile à répondre, parce que si je regarde monsieur Groulx qui a 73 ans, on ne demande jamais l'âge du vendeur ou de l'acheteur.

Q. Non, mais oubliez l'âge; si vous avez une terre improductive de capital ou d'intérêt pendant 4 ans, est-ce que vous ne pourriez pas considérer comme normal de ne pas charger des intérêts parce que la terre ne rapporte rien; donc le capital qui va commencer à être payé va commencer à rapporter, est-ce que ça ne serait pas normal?

R Non, je ne le crois pas.

Q Vous ne croyez pas?

R. Non

Q Pourquoi?

R. Parce que s'il y a une vente consommée à \$300,000, il y a \$50,000 comptant, la balance, normalement, ça porte intérêt— . . . .

. . . .

R Ce n'est pas à moi à déclarer ça à la Cour.

Q Je vous demande, comme expert, si ce n'est pas une possibilité normale?

R C'est pas mon expérience.

Quant à la série de ventes énumérées dans le rapport exhibit A-1, M<sup>e</sup> Tourigny demanda à M. Lemire si ce n'était pas vrai que la vente n° 5 avait été faite au prix de .126c et la vente n° 12 à .622c, ajoutant que ceci démontre



que le marché pouvait doubler dans une période d'un an. Le témoin, tout en admettant les deux montants ci-dessus comme prix de vente, explique que la vente n° 5, de janvier 1956, précédait celle qui nous concerne, alors que la vente n° 12 avait été conclue peu après celle-ci, à savoir, le 6 août 1956, et n'avait rapporté que la moitié du prix de la vente n° 5.

1965  
LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX  
—  
Kearney J  
—

Q. Dans la même période d'un an, ça a varié du double?

R. La preuve est là, la vente est là, ce n'est pas moi qui l'invente.

Q. Alors, comme grand expert je vous demande: avez-vous déjà vu des terrains se vendre les uns à côté des autres dans l'espace de quelques jours avec des prix différents?

R. Oui.

Q. Je note à votre rapport—conclusion de votre rapport: «il nous faut donc conclure que la vente de M. Émile Groulx à Thorndale Investment, fixant le prix à .17742 le pied carré, démontre que le prix est supérieur à la valeur réelle du terrain à cette époque, soit .12½ telle qu'évaluée plus haut.» La valeur réelle c'est l'ensemble des ventes dans le quadrilatère mentionné là.

Q. Ce n'est pas la définition de la Cour Suprême?

R. Qu'est-ce qu'elle a dit, la Cour Suprême?

Q. Si vous avez un grand terrain, disons 50 terrains: 48 ont été vendus, il en reste deux. Ils en ont besoin pour la transaction qu'ils veulent faire. Est-ce qu'ils ne paieront pas plus cher?

R. Ils vont payer plus cher.

Q. Et ça pourra être une valeur réelle si les parties s'entendent?

R. Ça m'est arrivé ça.

Q. Vous avez entendu monsieur Groulx tout à l'heure dire qu'il restait seulement deux terres, les deux terres de Pittfield...

R. Oui.

Q. Est-ce qu'il n'avait pas le droit de demander le prix qu'il voulait?

R. Ah oui, ah oui.

Le témoin a déclaré que la raison pour laquelle il n'avait pas tenu compte dans son rapport des neuf ventes aux prix les plus bas, c'est parce qu'il voulait, dans son évaluation, se montrer généreux envers l'intimé.

R. Parce que j'ai été très généreux dans mon évaluation, d'enlever ces ventes-là.

Q. Avez-vous évalué la bâtisse?

R. Non, je l'ai vue seulement de l'extérieur, mais la bâtisse, on m'a demandé, au département, de ne pas en tenir compte; généralement la bâtisse est comprise dans la vente d'une terre.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 Kearney J.

Q. Vous avez déjà entendu des gens dans votre métier dire que la valeur réelle était le prix qu'une personne paie lorsqu'elle n'est pas obligée d'acheter et qu'elle achète d'une personne qui n'est pas obligée de vendre; vous avez entendu ça?

R. Oui.

Q. Est-ce que vous ne savez pas que la Cour a déjà décidé que ça pouvait être ça une valeur réelle?

R. Non non, je ne suis pas au courant....

Le témoignage de M. Lemire se continue comme suit:

Q. Mais vous savez que ça existe dans le commerce, que la valeur réelle, que c'est le prix, quoi, si je veux acheter votre maison et que vous voulez me la vendre, ça va être la valeur réelle?

R. Non monsieur.

. . . .

Q. Comment avez-vous appelé cette valeur-là?

R. ...C'est pas la valeur réelle, Votre Seigneurie, me permettez-vous de citer un exemple? On parle de valeur réelle: sur la rue Ste-Catherine près de l'Université, des Anglais d'Angleterre ont acheté une propriété qu'ils ont payée six cent cinquante mille dollars (\$650,000), le plus gros prix jamais payé sur la rue Ste-Catherine, pourquoi ont-ils payé ce prix-là? Parce qu'en Angleterre il y a la commission d'échange et ces gens ont voulu construire un magasin de chaussures et ils avaient besoin d'un autre deux cent mille dollars (\$200,000) pour construire leur magasin et ils ont fait accepter ce prix-là par la commission d'échange en Angleterre...après, la ville de Montréal va nous arriver après et considérer ça comme une valeur réelle? Ce n'est pas une valeur réelle.

Q. La valeur marchande est la valeur réelle?

R. Oui...excepté, si dans une propriété de rapport le revenu est un facteur, il faut tenir compte...

Quant à la condition de la ferme Groulx et des autres fermes dans le voisinage, M. Lemire déclare qu'elles étaient «non cultivées» quand ils les ont examinées en 1963. Il n'était pas au courant que c'était depuis 1952 que l'intimé avait cessé de cultiver sa terre et il ignorait la date à laquelle les autres propriétaires avaient aussi eux-mêmes cessé de cultiver leurs terres.

Ré-examiné il fut demandé au témoin:

Q. Une autre question, monsieur Lemire: on a parlé tantôt, on vous a donné une définition de la Cour Suprême à l'effet que pour établir la valeur réelle d'une propriété il fallait se placer dans la situation où un acheteur n'est pas obligé d'acheter et un vendeur qui n'est pas obligé de vendre. En prenant pour acquis ce concept-là comme

juste, est-ce que ça modifierait votre opinion quant à la valeur du terrain de monsieur Groulx?

1965

LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX

R. ...

Q. Un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter et un vendeur qui n'est pas obligé de vendre; si on vous consultait là-dessus?

R. Ça ne détermine pas la valeur réelle.

Q. Non, mais... monsieur Lemire, si vous prenez pour acquis que c'est le concept-là établi par la Cour Suprême est juste...?

R. C'est établi par la Cour Suprême?

Q. Je vous pose la question: prenez ça comme point de départ, que c'est établi comme juste par la Cour Suprême, étant donné ce concept, est-ce que ça modifierait votre idée de la valeur du terrain de monsieur Groulx?

R. Non.

Kearney J.

M. Morris Feinstein, témoin de l'intimé, a déclaré être l'un des directeurs de Thorndale Investment Corporation, qui l'avait chargé de négocier l'achat de la ferme en question, et que, depuis cinquante ans, il avait eu l'occasion d'acheter et de vendre un bon nombre de fermes.

Q. When you discussed the sale price of Mr. Groulx's property, was there ever any mention of interest before you arrived at a certain price?

A. No, because Mr. Groulx originally wanted for the farm \$450,000.

...

Q. And how much were you offering at that time?

A. I think we arrived to a price close to \$400,000 "to be paid over a period of 6 or 8 years, I don't remember again."

Q. But you were paying \$85,000 cash?

A. \$85,000 cash, and the balance after, and in case I am late in payment, I have to pay 5 per cent or 6 per cent, I don't remember, on the late payments.

Q. And if you were paying in advance, you were to have 5 per cent discount?

A. Yes. I didn't pay in advance.

Q. Now, in your experience, Mr. Feinstein, did you ever buy any other properties without interest like that?

A. Sometimes, yes.

Q. Did you sell some without interest sometimes?

A. Yes, ... In 1959, I think it was, we sold a farm with 10 years to pay with no interest.

En réponse à la question de savoir s'il a eu connaissance de ventes de propriétés qui dans une courte période attestaient une grande différence de prix, le témoin répondit:

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 Kearney J

«Well, it happens every day of the week.» Requis de citer un cas en particulier, il dit :

British Petroleum, B.P. purchased eleven (11) farms in one (1) day in Ville D'Anjou, Montreal Trust did the purchasing, Mr. Deelday. They purchased eleven (11) farms in one day. The prices ran between eight cents (8) to twenty-five cents (25)

Q. In one day?

A. In one day I was the only person who sold it at eight cents (8¢)!

Q. So you remember!

A. So I remember! My neighbour next door sold it at twenty-five cents (25¢)...

...

A. As a matter of fact, on Friday this week I have worked to sell farm number four hundred and forty (440) in Ville D'Anjou, it was sold at one dollar and thirteen cents (\$1.13) a foot, and farm number four hundred and forty-two (442), it is right next door, a little lower, I purchased it at fifty-five cents (55) and sold it for sixty-five cents (65), all in a period of two (2) weeks

Q. So you heard Mr. Lemay's testimony yesterday, stating that the real value of a property, to arrive at that, he was taking a certain number of properties and was dividing to get the real value? Do you agree with that?

A. I personally wouldn't because you would have one price and one foot away another price, and then when the man purchased a farm, what for does he need it? The fellow might have a specific reason for purchasing the farm and you pay more than the next man

Q. Now, would you agree also that if a farm is not productive, that the man would sell for a price bigger than if the farm has been without any revenue since four (4) or five (5) years?

A. Right

En transquestion le témoin déclare qu'il est d'accord pour dire que, généralement, le taux d'intérêt en 1956 était de 5 pour cent; et il cite un exemple:

A. ...I have purchased about thirteen hundred (1300) arpents in Verchères. This section is completely dead now. We cannot move our land and we decided to give it back to the farmers and so I went back to the farmers and said "Look, if you waive your five per cent (5 per cent) I will keep the farms and give you a small down payment in the end in capital. In the meantime, I am paying the taxes and you are living there, and I am not asking you to move. You are still using the farms, and I get extensions on every single—all the farms That is about fifteen (15) farms for that, give the five per cent (5 per cent and give me a five (5) year extension". It all depends on location and circumstances.

Q. Now, was it instead of accepting paying four hundred and fifty thousand dollars (\$450,000) that you accepted this four hundred thousand dollars (\$400,000) without interest?

A I cannot tell you exactly. It is eight (8) or nine (9) years after, but I mentioned it after and Mr Groulx insisted on four hundred and fifty (450) and I started, I think, with three hundred and fifty (350), that was my answer originally, and Mr. Groulx suggested four hundred (400) or three hundred and ninety-five (395) and when we came to three hundred and ninety-five (395), he said, "I will do you a good turn and not charge you interest" That was the situation, and on that basis I purchased it You see, the man had his home there, he lived there on the land, and had a beautiful house there, and so his condition was not upset I still give him the right to use the land and to use the barn, everything else, so it didn't change his position at all.

Q Were you able to make a quick turnover on him?

A No, because right after that the slump came, the business dropped off a few years, but I had a chance to sell it, but I didn't want to sell it because I am waiting for service. Once they made the service, it is worth much more money than it is not serviced.

Q When you made your first offer, you said you made a first offer, a first proposition to Mr. Groulx in the amount of three hundred and fifty thousand dollars (\$350,000)?

A. Right

Q. But you must have talked about this for some time You must have based yourself on something?

A Oh, based myself only on one thing, that I wanted to purchase the farm We decided Ville D'Anjou or St. Laurent, we go down there, and we might pay you one (1) farm fifteen cents (15c) and another seventeen cents (17c.), and another eleven cents (11c). It doesn't matter. We decided to go into that district, because we decided that at a future date we went and purchased and once I was ready to buy that farm if Mr Groulx insisted, you may get another \$25,000, but he came down to 395, so it was purchased for 395.

Q I see.

A. This is not like a bottle of milk, which is a standard price.

Le témoin déclare s'être activement occupé de l'achat et de la vente de terrains, mais qu'il n'a jamais eu d'expérience dans le domaine de l'évaluation immobilière.

Il est à sa connaissance que très peu («very small») de ventes à tempérament se transigent sans que la balance du prix porte intérêt.

Q. But generally you pay interest on the purchase price when the full amount is not paid cash?

A Yes.

Ici, M<sup>e</sup> Tourigny intervint pour dire:

We are ready to agree that normally if there is no special circumstances, that we are paying interest There is no difficulty about that. We would not be here if that was only the question involved.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 ———  
 Kearney J.

- Q. ...Do you take into account the factor of interest, or does it have for you no importance?
- A. No. We take into account the question of interest rates which we will have to pay, but not so much as I am concerned personally, because when I buy land I do so with the intention of 3 to 4 weeks after I am going to Europe, so I don't look into 10 years from now.

Le témoin prétend que le paiement au comptant est ce qui importe le plus aux acheteurs, et moins ceux-ci ont à payer, et plus la dimension du terrain est grande, plus il est facile d'en disposer.

- Q. But you would not have paid the same price if there had been an interest of 5 per cent?
- A. That is hard to say.

Tout en admettant que l'intérêt était un facteur, M. Feinstein estime que ce n'est sûrement pas là le facteur le plus important.

Le témoin a aussi déclaré qu'il n'avait jamais pensé profiter de l'escompte de 5 pour cent, parce qu'il aurait pu faire autre chose avec l'argent et obtenir un rendement supérieur à 5 pour cent.

Ré-examiné par M<sup>e</sup> Tourigny, il lui fut demandé:

- Q. In 1956, did you think the Trans-Canada road was coming on that place, and that the development of Côte de Liesse was coming up?
- A. Yes, I purchased more than this one. I have got a few more.

Rappelé en contre-preuve par M<sup>e</sup> Tourigny, l'un de ses procureurs, M. Groulx décrit la maison qu'il y avait sur la propriété, laquelle contenait 14 chambres, et dit qu'en 1956 elle valait au minimum \$40,000, mais qu'aujourd'hui elle a une valeur de \$100,000. Il ajoute que les dépendances, valant au «bas mot» \$15,000, comportent un garage pour trois automobiles, une écurie et un poulailler.

Transquestionné, le procureur de l'appelant lui demande si Thorndale avait payé tous les versements dus. Il répondit qu'ils étaient en retard depuis 1960 ou 1961.

- Q. Ils ont été en retard mais ils ont payé depuis ce temps-là?
- R. Je reçois de l'argent à tous les ans mais pas le montant ...excepté que j'en ai pas reçu l'année dernière.

Il dit qu'il a chargé 6 pour cent à titre de pénalité sur les arrérages.

Ici, M<sup>e</sup> Tourigny intervient:

Si ça peut aider mon confrère, je dois dire que M. Groulx m'a confié la réclamation; et si nous n'avons pas pris l'action pour reprendre la propriété c'est pour ne pas être obligé de payer les taxes, si ça peut vous aider.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 —  
 Kearney J.  
 —

Compte tenu d'un montant de \$85,000, l'intimé a reçu à ce jour environ \$200,000.

Au sujet de sa maison, il dit qu'elle a été construite en 1890 et modernisée en 1943; qu'en 1955 ou 1956 il a dépensé près de \$300 par année pour taxes municipales et scolaires; en 1962, ces taxes ont monté à \$4,000 et en 1963 et 1964 elles dépassaient \$7,000.

En transquestion, le témoin a dit qu'en sus du montant de \$700 perçu annuellement de son locataire il évaluait sa propre occupation à \$75 ou \$100 par mois.

Le témoin ne se souvient pas du montant pour lequel la maison et ses dépendances étaient assurées.

Q. Vous n'avez pas d'idée si c'était de l'ordre de \$40,000 ou de l'ordre de \$15,000?

R. ...

Q. Vous ne savez pas si c'est plus proche de 15 que de 40?

R. Je ne me rappelle pas.

Q. Vous n'avez pas d'idée?

R. Non.

Q. Est-ce que vous vous souvenez qu'il y a une clause dans le contrat qui parle d'assurance?

R. Non.

Q. Je vais vous lire la clause qui parle d'assurance, pour vous aider à rafraîchir votre mémoire; on dit dans le contrat, à la page 9...«en anglais»...le \$17,000, est-ce que ça a été pris dans l'air ou vous êtes-vous basé sur quelque chose?

R. Ça été pris dans l'air.

Q. Dans l'air?

R. Probablement basé sur le montant que j'avais antérieurement, je sais pas.

Il a fait creuser trois puits de plus de 100 pieds de profondeur; «ils ont coûté de l'argent.»

En ré-examen son procureur lui demande:

Q. Je vois dans le contrat que vous aviez le droit d'habiter la maison, mais vous n'aviez pas le droit de la démolir?

R. Oui.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL

v.  
 GROULX  
 —  
 Kearney J.

Q Et comme question de fait, M. Groulx, quand vous avez laissé cette maison-là, vous, vous êtes déménagé à St-Eustache-sur-le-Lac?

R. Exactement

Ceci termine une récapitulation sans doute trop longue de la preuve et peut-être aussi, sans nécessité, trop détaillée.

En considérant l'applicabilité de l'article 7 aux faits de la présente cause, il est important de rechercher une voie d'approche satisfaisante. Je pense que l'on peut trouver des jalons d'une grande utilité dans les observations de l'honorable juge Cattnach dans *Minister of National Revenue v. Pillsbury Holdings Ltd.*<sup>1</sup>, alors que la question en litige était celle de savoir si la renonciation à l'intérêt payable par un emprunteur, actionnaire dans la compagnie prêteuse, constituait un bénéfice en faveur de celui-ci au sens de l'article 8(1)(c) de la dite Loi.

Le savant juge, dans la cause précitée, a fait les commentaires ci-dessous:

The relevance of this pleading appears from the decision of the Supreme Court of Canada in *Johnston v. Minister of National Revenue*, [1948] S C R 186, per Rand J., delivering the judgment of the majority, at p 489:

"Every such fact found or assumed by the assessor or the Minister must then be accepted as it was dealt with by these persons unless questioned by the appellant."

(For the word "appellant" in that quotation, may be substituted "respondent" for the purpose of this appeal) The respondent could have met the Minister's pleading that, in assessing the respondent, he assumed the facts set out in paragraph 6 of the Notice of Appeal by:

- (a) challenging the Minister's allegation that he did assume those facts,
- (b) assuming the onus of showing that one or more of the assumptions was wrong, or
- (c) contending that, even if the assumption were justified, they do not of themselves support the assessment

(The Minister could, of course, as an alternative to relying on the facts he found or assumed in assessing the respondent, have alleged by his Notice of Appeal further or other facts that would support or help in supporting the assessment...)

Comme je l'ai déjà dit, nous avons ici à traiter plus particulièrement de deux questions de fait. Premièrement,

<sup>1</sup> [1965] Ex. C.R., Part III, vol I, p 676



le Ministre était-il justifiable de prétendre que, si le contribuable avait suivi en l'occurrence une pratique bien reconnue dans le monde des affaires, la balance de \$310,000, payable par versements, aurait porté intérêt au taux de 5 pour-cent ou 6 pour-cent jusqu'à ce que cette dette fût entièrement payée?

1965  
LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX  
Kearney J

La réponse affirmative à cette question ne fait aucun doute, puisqu'elle n'est pas contestée. Au surplus, je suis d'opinion que la preuve établie par l'appelant démontre que c'est presque toujours la pratique dans les cas analogues pour toute balance de prix garantie par hypothèque de porter intérêt à 5 pour-cent.

Par voie de défense, l'intimé prétend que, nonobstant l'admission qu'en règle générale les taux d'intérêt ci-haut mentionnés s'imposent, il s'agit ici d'un cas d'espèce comportant une circonstance spéciale et que, par conséquent, elle mérite considération exceptionnelle. A l'appui de cette prétention, l'intimé déclare qu'il n'a pas suivi la coutume de charger l'intérêt parce que sa ferme ne produisait rien.

La seconde question à résoudre est celle de savoir si la preuve laisse croire que la propriété a été vendue à un prix supérieur à sa valeur marchande.

Le procureur de l'appelant a admis que la méthode employée par M. Lemire pour établir que la propriété a été vendue à une valeur supérieure à sa valeur marchande lui paraît peut-être boiteuse à certains points de vue, parce qu'il a procédé sur la base de son expérience et ne connaissait pas la définition «valeur marchande» donnée par la Cour suprême. Toutefois, il a soumis que ceci ne voulait pas dire que ses évaluations étaient erronées. En tout cas, les directives indiquées par la Cour suprême ne m'interdisent pas d'analyser, au meilleur de mes capacités, le témoignage de M. Lemire afin d'en déduire des indices valables de la valeur réelle de cette propriété. De plus, je considère, dans les circonstances, que c'est notre devoir d'agir ainsi.

En appel d'un jugement rendu par la Cour suprême du Nouveau-Brunswick dans *The King v. Jones*<sup>1</sup>, où il s'agissait de taxation et du principe applicable à l'évaluation de

<sup>1</sup> [1950] S C R. 220, 289

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 Kearnney J.

certaines terres boisées, dans les notes de l'honorable juge Rand, parlant pour la Cour, on trouve, entre autres, les observations suivantes:

The figure of \$5 an acre was the average price estimated by the assessors from their local knowledge of sales of small holdings, such as 100-acre lots. It was said that these sales ran from \$3 to \$8 an acre, and that \$5 was, therefore a fair valuation. In this the assessors were undoubtedly wrong. Each taxpayer is entitled to have the value of his property separately ascertained. The difference in the prices used might possibly have arisen from differences in time and market conditions rather than in real marketable worth, in which case the propriety of the amount would depend upon equivalence in value, in the absence of which throughout the parish an average figure could not be used. But such a figure is obviously to be distinguished from an average valuation of a large tract of land belonging to one taxpayer and exhibiting wide variations in the value of its several parts.

But the Judge in appeal considered the assessment *de novo* in all its aspects. Rejecting the principle in the inadequate form urged by the company, he properly construed the Statute to provide for valuation on a market basis, as between a willing seller and a willing purchaser, each exercising a reasonable judgment, having regard to all elements and potentialities of value as well as of all risks, and reducing them all to a present worth: *Montreal Island Power Co. v. The Town of Laval des Rapides*, [1935] S.C.R. 304.

....

He found that \$5 was not in excess of the fair value of the land.

Il n'est pas contesté que la question qui se pose est celle de déterminer la valeur marchande ou réelle de la propriété.

Dans *Sun Life Assurance Co. of Canada v. The City of Montreal*<sup>1</sup> la Cour a traité ainsi de la question de l'évaluation réelle d'une propriété. Je cite ici feu l'honorable juge Kerwin, alors juge puîné de la Cour suprême du Canada et juge en chef subséquentement:

This appeal is concerned with (1) the assessment by the City of Montreal of the appellant's main office building and what is called a secondary building, containing the heating plant; (2) the annual rental value of the two buildings for the purposes of business and water taxes.

The main question is the first and as to it there is no dispute as to the assessable value of the land itself. Article 375 of the charter of the City of Montreal provides for the preparation, every three years, by the assessors, of a valuation roll in each ward of all the "immovables", which expression includes lands and buildings. The roll is to contain "the actual value of the immovables" and the controversy turns upon the method of determining that value or, as it is put in the French version "la valeur réelle desdits immeubles". The rule applicable in determining compensa-

<sup>1</sup> [1950] S.C.R. 220.

tion in expropriation cases is not that to be followed in municipal assessment cases where the land and buildings are to be assessed at their value, or real value, or actual value. The test is an objective one which in many cases may be applied by seeking the exchange value or the value in a competitive market. If there is no such market, then one may ask what would a prudent investor pay for the subject of taxation, bearing in mind the return that might be expected upon the money invested.

1965  
LE MINISTRE  
DU REVENU  
NATIONAL  
v.  
GROULX  
Kearney J

Dans la même cause l'honorable juge Taschereau, alors juge puîné de la Cour suprême du Canada et maintenant juge en chef de cette Cour, à la page 240 fait les remarques suivantes:

In order to reach a proper conclusion in a case of municipal assessment, it is the "real value" that has therefore to be considered. As in many other statutes, these words are not defined in the Charter of the City of Montreal, but they have been the subject of many judicial pronouncements.

....

In *Lord Advocate v. Earl of Home*, [1891] 28 Sc. L.R. 289 at 293, Lord Maclaren said:

It means exchangeable value—the price the subject will bring when exposed to the test of competition.

In *Grierson v. City of Edmonton*, [1917] 58 S.C.R. 13, Sir Charles Fitzpatric, C.J., with whom all the Members of this Court concurred, said:

Speaking generally, the intrinsic value of a piece of property must necessarily be the price which it will command in the open market.

A la page 219 l'honorable juge Archambault dit:

Le sens des mots «valeur réelle» de l'article 485 de notre *Loi des Cités et Villes* est fixé par la doctrine et la jurisprudence. Les mots «valeur réelle» signifient «valeur actuelle», «valeur marchande».

....

The respondent itself accepts these views, and in its factum also agrees with the "willing buyer" and "willing seller" formula, which has often been recognized by the courts, and cites the case of *La Compagnie d'Approvisionnement d'Eau v. La Ville de Montmagny*, Q.R. [1915] 24 K.B. 416, where Mr. Justice Pelletier said:

Dans la cause du *Roi v. MacPherson* (10 Exch. Ct. Rep. 208), je trouve une définition donnée par le juge Cassels de la Cour d'Échiquier qui me paraît excellente.<sup>1</sup> Voici cette définition: 'C'est

<sup>1</sup> Dans le même jugement, à la page 220, l'honorable juge Cassels a déclaré:

A somewhat long experience in these matters has taught me that averages have to be made with great good judgment and moderation. In the present case I have not the least doubt that there were parts of the land in question that were worth fifty or sixty dollars an acre, but that it was all worth the one sum or the other per acre seems to be altogether improbable in view of the actual transactions.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 —  
 Kearney J.  
 —

le prix qu'un vendeur qui n'est pas obligé de vendre et qui n'est pas dépossédé malgré lui, mais qui désire vendre réussira à avoir d'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter, mais qui désire acheter.'

Revenons maintenant au témoignage de M. Lemire.

Comme il arrive ordinairement en pareille matière, M. Lemire a produit une liste détaillée des ventes de fermes dans le voisinage, comparables, mais diversement, à la propriété de l'intimé; transactions conclues entre le 6 juin 1955 et le 26 novembre 1956, dont le prix en aucun cas n'excédait 0.126c le pied carré (Voir la charte faisant partie de l'exhibit A-1). J'annexe aussi à mes notes, sous la rubrique «APPENDICE A», une esquisse graphique montrant, en sus des ventes énumérées dans l'exhibit A-1, la vente Groulx (lot 112) aussi bien qu'une autre vente (lot 110) mentionnée dans l'admission des faits. Ladite esquisse fait voir les huit lots—marqués d'une croix—qui, à mon avis, se comparent le mieux avec la ferme Groulx. En effet, ces mutations de propriété eurent lieu à des dates assez rapprochées de la vente Groulx, à savoir, dans les six mois qui ont précédé ou suivi, et aussi en raison de leur localisation et de la facilité d'accès aux chemins publics.

Il est probable que M. Lemire n'était pas au courant de ce que Thorndale Investment Co. avait fait une offre de \$350,000, l'équivalent de 15.4c. le pied carré pour la ferme Groulx.<sup>1</sup> Mais même si on accorde le plus de poids possible à cette dernière offre et à la vente du lot 110 à 15c. le pied carré elles étaient au moins \$45,000 inférieures au prix de \$395,000—représentant presque 18c. le pied carré—obtenu par l'intimé pour sa propriété. Il importe peu que cette différence soit supérieure ou inférieure à \$45,000, comme le dit le savant juge Cross dans la cause de *Vestey (supra)*, à la page 122: «The question, as I see it, is one of principle, not of degree.»

Je suis d'abord d'opinion que l'appelant a au moins établi une cause *prima facie* que la propriété a été vendue à un prix supérieur à sa valeur marchande et que l'intimé n'a pas réussi, comme il lui incombait, à prouver le contraire.

<sup>1</sup>M. Feinstein savait bien ce que pouvait valoir, en regard d'une subdivision moderne projetée, une maison comme celle qui se trouvait sur la propriété et il a sans doute tenu compte de cette valeur avant de faire son offre.

Je dois admettre que j'ai rencontré plusieurs obstacles avant d'en arriver à une décision finale. Ce qui m'a incité davantage à opter pour cette conclusion se situe dans un aspect additionnel de la cause dont l'importance ne peut guère être exagérée, à savoir, déterminer comment et dans quelles circonstances les parties en sont arrivées au prix de \$395,000 et si une partie de ce montant reçu par l'intimé constituait en fait un paiement en partie à titre d'acompte *ou au lieu de paiement d'intérêt* (les italiques sont de moi), tel que prévu par ces mots qui terminent l'article 6(b). Si la réponse à cette question est affirmative, il s'ensuit que les dispositions de l'article 7 doivent être appliquées. Selon moi, la réponse se trouve plutôt dans le témoignage de l'intimé lui-même, lequel est pratiquement confirmé par les déclarations du représentant de l'acheteur, M. Feinstein.

Au dire de ces témoins, le vendeur a demandé \$450,000 mais a réduit ce montant à \$400,000 et l'acheteur a offert \$350,000; et à ce moment, le vendeur a consenti «—pour employer ses propres mots—» de faire un cadeau de \$5,000; ce n'était pas suffisant et jusque-là les questions de termes comme d'intérêt ne furent pas discutées. Suivant l'intimé, afin de conclure la vente, il décida alors de sacrifier l'intérêt. D'après Feinstein, quand ils en sont arrivés au montant de \$395,000 l'intimé lui dit: «I will do you a good turn and not charge you interest.» L'intimé, en se servant de l'expression, «Je vous donnerai \$5,000 comme cadeau», et M. Feinstein, en disant que l'intimé voulait lui consentir un traitement de faveur en renonçant à l'intérêt, ont créé dans l'esprit du procureur de l'appelant des soupçons que les parties ne transigeaient pas à distance. J'attache peu d'importance à ces expressions de générosité attribuées à l'intimé et je leur accorde la même valeur que ce qu'on appelle en anglais «sales promotion talk».

Toutefois, je ne peux accepter les déclarations de l'intimé qu'il n'a jamais songé à calculer le montant en jeu quand il décida de sacrifier l'intérêt<sup>1</sup>, et quand il déclara, à plusieurs

<sup>1</sup> Le montant d'intérêt pour lequel l'intimé pourrait être tenu responsable est indiqué dans le dossier qui a été transmis à cette Cour et dont un extrait est annexé à ces notes sous la rubrique «APPENDICE B». Ce montant pouvait s'élever à \$71,992, après avoir tenu compte, de consentement, des avantages adoucissants que l'intimé invoqua en vertu du paragraphe 35 de la loi.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 Kearney J.

reprises, que la seule et unique raison qui l'a induit à sacrifier les intérêts c'était que sa ferme était «non-productive» et qu'il ne perdait rien.

J'ajouterai ici, incidemment, que l'intimé, avant de déménager dans une nouvelle résidence, à St-Eustache-sur-le-Lac, a continué d'occuper sa maison à Bois-Franc, dont il estime la valeur de location à \$75 par mois environ, alors qu'il obtenait de son locataire, qui occupait une partie de sa maison, à peu près \$65 par mois.

A mon avis, l'intimé n'était pas un fermier ordinaire. Comme il appert de ses déclarations de revenus imposables transmises à cette Cour, son revenu taxable pour l'année 1958 excédait \$12,500, alors que pour 1959 il était de \$15,000. Il recevait une partie de ces montants à titre de salaire d'une compagnie dont il était le président, mais la majeure partie venait de ses investissements. Son témoignage révèle que les transactions immobilières ne lui étaient pas étrangères. Quant à sa déclaration de n'avoir jamais songé à la taxe évitée en renonçant à l'intérêt, un enfant pourrait calculer que l'intérêt à 5 pour cent sur une balance de prix de \$310,000 excédait \$15,000 par année.

Un contribuable aussi entraîné aux affaires que l'intimé devrait apprécier d'emblée l'avantage pécuniaire de ne pas majorer du double son revenu taxable.

La *Loi sur l'intérêt*, S.R., 1952, vol. III, c. 156, s. 2, édicte que:

Sauf disposition contraire de la présente loi ou de toute autre loi du Parlement du Canada, une personne peut stipuler, allouer et exiger, dans tout contrat ou convention quelconque, le taux d'intérêt ou d'escompte qui est arrêté d'un commun accord.

L'intimé, je crois, a révélé qu'en sacrifiant l'intérêt son intention avait été de s'assurer un prix de \$395,000 en capital—et son témoignage ne pouvait guère créer un état de choses caractérisant mieux une capitalisation des intérêts.

On peut ajouter que des circonstances supplémentaires—nommément le fait que c'est l'intimé lui-même qui a proposé le non-paiement d'intérêt, la faiblesse des raisons pouvant motiver ce geste et les réponses indéfinies données

par M. Feinstein à la question de savoir s'il aurait payé le prix de \$395,000 n'eût été le fait qu'il se trouvait dispensé de payer l'intérêt—militent contre l'intimé. Je crois devoir conclure alors qu'il y a suffisamment de preuve pour justifier les cotisations dont il s'agit.

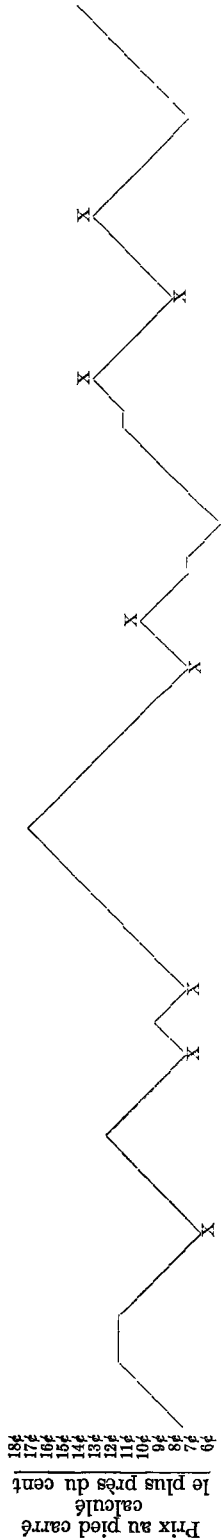
Par les motifs ci-dessus énoncés, il me faut conclure que l'appel doit, par conséquent, être maintenu avec dépens et le dossier référé au Ministre du Revenu national afin que les cotisations du revenu imposable de l'intimé soient revues conformément au consentement écrit dûment signé par les parties.

1965  
 LE MINISTRE  
 DU REVENU  
 NATIONAL  
 v.  
 GROULX  
 —  
 Kearney J  
 —

APPENDICE "A"

ESQUISSE GRAPHIQUE MONTRANT LES VENTES ÉNUMÉRÉES DANS L'EXHIBIT A-1, LA VENTE GROULX (LOT 112) ET UNE AUTRE (LOT 110) MENTIONNÉE DANS L'ADMISSION DES FAITS. A MON AVIS, LES SEPT OU HUIT VENTES MARQUÉES D'UNE CROIX SONT CELLES QUI SE COMPARENT LE MIEUX AVEC LA PROPRIÉTÉ GROULX

17		Vente 1957—lot 110	.15
16	26 nov.	1956	.0948
15	17 sept.	1956	.1203
14	17 sept.	1956	.087
13	17 sept.	1956	.125
12	3 déc.	1956	.108
11	6 août	1956	.0622
10	16 juil.	1956	.0801
9	30 juil.	1956	.1085
8	25 juin	1956	.0815
7	juil.	1956	.1778
6	14 mai	1956	.077
5	14 mai	1956	.0855
4	30 jan.	1956	.0823
3	16 jan.	1956	.126
2	28 nov.	1955	.072
1	21 nov.	1955	.12
	21 nov.	1955	.12
	6 juin	1955	.0786





APPENDICE "B"

SCHEDULE OF INTEREST UNREPORTED

Schedule No. 1

Date	Principal and interest	Principal	Interest 5%	Payments due	Interest on overdue payments 6%
July 19/56	\$ 395,000.00				
July 19/56	85,000.00				
	<u>\$ 310,000.00</u>	\$ 238,008.00			
June 1/57			\$ 10,335.40		
June 1/58			11,900.40	\$ 15,000.00	Ø
June 1/59			11,900.40	25,000.00	Ø
June 1/60			11,607.20	50,000.00	
June 1/61			9,687.60	50,000.00	
June 1/62			7,672.00	50,000.00	
June 1/63			5,555.60	50,000.00	
June 1/64			3,333.40	70,000.00	
	<u>\$ 310,000.00</u>	<u>\$ 238,008.00</u>	<u>\$ 71,992.00</u>	<u>\$ 310,000.00</u>	

Date	Interest received to be reported 5%	Interest to be reported 6%	Total interest to be reported
June 1/58	\$15,000.00	Ø	\$15,000.00
June 1/59	19,136.20	Ø	19,136.20

## SCHEDULE OF TAXABLE INCOME

Schedule No. 2

	<u>1959</u>	<u>1958</u>	
Net income declared and assessed	\$14,346.09	\$12,738.97	
Additional income:			
Interest unreported (Schedule No. 1)	19,136.20	15,000.00	
	<hr/>	<hr/>	
Revised net income	\$33,482.29	\$27,738.97	
Deduct:			
Personal exemptions	\$ 2,500.00	\$ 2,500.00	
Standard deduction	Ø	100.00	
Charitable donations	414.00	Ø	2,600.00
	<hr/>	<hr/>	
Revised taxable income	<u>\$ 30,568.29</u>	<u>\$ 25,138.97</u>	