

LOUIS JARRY APPELANT;

-ET-

LE MINISTRE DU REVENU NATIONAL .. INTIMÉ.

1963
*Oct. 31
*Nov. 31
Dec. 19

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU CANADA

Taxation—Impôt sur le revenu—Notaire en association avec contracteurs—Achat et vente de terrains—Placement de capital ou à titre spéculatif—Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, c. 148, arts. 3, 4, 46(6), 139(1)(e).

En 1953 l'appellant, un notaire, a acheté en société avec deux contracteurs un terrain avec, dit-il, l'intention de construire un centre d'achats. Il était depuis plusieurs années engagé à de nombreuses transactions immobilières. Vu les difficultés de financer leur projet, les associés ont vendu une partie du terrain en 1955 à une compagnie qui a par la suite construit un centre d'achats sur le site. L'appellant, ayant acquis de ses associés une partie du résidu de la propriété, en revendit une partie en 1955. Il prétendit qu'il avait eu l'intention de construire une taverne sur ce site. De ces deux ventes, l'appellant a réalisé des profits respectifs de \$69,406.93 et \$24,603. Le Ministre, par la méthode dite de conciliation de capital, a ajouté ces deux montants au revenu imposable de l'appellant pour les années 1953, 1954 et 1955. C'est la prétention de l'appellant que ces montants étaient des gains en capital. La Cour de l'Échiquier a conclu qu'il s'agissait d'une entreprise ayant un caractère spéculatif. D'où le pourvoi devant cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

La preuve au dossier justifiait la Cour de l'Échiquier de conclure qu'en achetant le terrain en question, l'appellant était indifférent à l'utilisation ou, alternativement, à la vente éventuelle de ce terrain en tout ou en partie, et que la spéculation avait été le facteur déterminant son acquisition. Les profits réalisés par l'appellant étaient donc imposables.

Taxation—Income—Notary in partnership with builders—Purchase and resale of land—Whether capital gain or income—Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, ss. 3, 4, 46(6), 139(1)(e).

*CORAM: Le Juge en Chef Taschereau et les Juges Fauteux, Martland, Judson et Hall.

1963
 JARRY
 v.
 MINISTRE DU
 REVENU
 NATIONAL

In 1953 the appellant, a notary, purchased in partnership with two builders a parcel of land with the alleged intention of building a shopping centre. He had frequently before engaged in real estate transactions. The difficulties of financing the project forced them to sell part of the property in 1955 to a company which later constructed a shopping centre on the site. The appellant, having acquired from his associates part of the remainder of the property, resold part of it, also in 1955. He claimed that he had intended to build a tavern on that site. The appellant realized profits of \$69,406.93 and \$24,603 respectively on the two sales. The Minister, using the method of capital reconciliation, added these two amounts to the appellant's income for the years 1953, 1954 and 1955. The appellant contended that they were capital gains. The Exchequer Court held that the appellant had engaged in a scheme of profit making. The appellant appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

The evidence justified the trial judge's conclusion that, when acquiring the land in question, the appellant was indifferent as to its use or, alternatively, as to its eventual sale, and that speculation was the determining factor in the acquisition. The profits realized by the appellant were therefore taxable as income.

APPEL d'un jugement du juge Kearney de la Cour de l'Échiquier du Canada¹, confirmant la cotisation de l'appelant pour impôt sur le revenu. Appel rejeté.

H. Paul Lemay, C.R., pour l'appelant.

Paul Boivin, C.R., pour l'intimé.

Le jugement de la Cour fut rendu par

LE JUGE FAUTEUX:—Par jugement du 14 juillet 1961, la Cour de l'Échiquier¹ disposa d'un appel logé par l'appelant à l'encontre des cotisations d'impôt sur le revenu établies par l'intimé pour les années d'imposition 1953, 1954 et 1955. Donnant effet à l'admission écrite, faite par l'intimé à l'ouverture de l'enquête, qu'il y avait eu erreur au bilan préparé lors de l'établissement de la réconciliation du capital, la Cour maintint l'appel pour autant, avec dépens, contre l'intimé jusqu'à la production de cette admission mais rejeta cet appel quant aux autres item non couverts par l'admission, et ce avec dépens contre l'appelant. Le présent appel est de cette dernière partie du jugement.

Le point en litige est de savoir si un profit de \$69,406.93 et un profit de \$24,603 réalisés par l'appelant lors de la vente d'une partie du lot 122 à Ivanhoe Corporation

¹ [1961] C.T.C. 402, 61 D.T.C. 1239.

et d'une autre partie du même lot à Léon Jeannotte, respectivement, doivent être considérés comme revenus imposables au sens des dispositions des arts. 3(a) et 139(1)(e) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, R.C.S. 1952, c. 148, ainsi qu'il fut jugé par M. le Juge Kearney de la Cour de l'Échiquier.

1963
 JARRY
 v.
 MINISTRE DU
 REVENU
 NATIONAL
 Fauteux J.

En somme, l'appelant a-t-il fait l'acquisition des terrains dont parties devinrent l'objet de ces ventes, à titre de placement de capital, comme il le prétend, ou à titre spéculatif, comme le soumet l'intimé? C'est là une question de fait à déterminer suivant la preuve au dossier; chaque cause où une telle question se présente étant une cause d'espèce. *Sutton Lumber and Trading Company Limited v. Minister of National Revenue*¹.

Il n'y a pas lieu de reprendre ici la revue minutieuse de la preuve apparaissant aux raisons de jugement de M. le Juge Kearney. Cette preuve manifeste particulièrement que l'appelant, notaire, homme d'affaires très averti, était, depuis plusieurs années, engagé à de nombreuses transactions immobilières et ce dans la région même où sont situés les immeubles précités, qu'en raison particulièrement des fonctions publiques qu'il exerçait dans cette région, il avait une grande connaissance des expectatives d'accroissement de valeur des immeubles de l'endroit. Au regard de toutes les circonstances révélées par la preuve, le Juge au procès est arrivé à la conclusion qu'en achetant les terrains en question, l'appelant était indifférent à l'utilisation ou, alternativement, à la vente éventuelle de ces terrains ou de parties d'iceux, et que la spéculation était le facteur déterminant leur acquisition. Aussi bien le Juge rejeta-t-il la prétention de l'appelant que, relativement aux parties vendues de ces terrains, il entendait, contrairement à ce qui avait été le cas dans ses autres transactions immobilières, faire un placement de capital. La preuve au dossier justifie l'opinion à laquelle le savant Juge s'est arrêté sur les faits et l'application en droit des principes supportant la décision de cette Cour dans *Regal Heights Limited v. Minister of National Revenue*².

Pour les raisons exprimées au jugement *a quo*, je rejeterais l'appel avec dépens.

¹ [1953] 2 R.C.S. 77, 4 D.L.R. 801, C.T.C. 237, D.T.C. 1158.

² [1960] R.C.S. 902, C.T.C. 384, 60 D.T.C. 1270, 26 D.L.R. (2d) 51.

1963

Appel rejeté avec dépens.

JARRY

v.

MINISTRE DU

REVENU

NATIONAL

Fauteux J.

*Procureurs de l'appelant: Lemay, Martel, Poulin & Corbeil, Montreal.**Procureur de l'intimé: E. S. McLatchy, Ottawa.*
