

T-3817-73

T-3817-73

**The Queen (Plaintiff)**

v.

**Pollock Sokoloff Holdings Corp. (Defendant)**

Trial Division, Walsh J.—Montreal, May 9; Ottawa, May 29, 1974.

*Income tax—Monies not collected under loans by parent company—Transfer of loans by parent company to subsidiary—Validity of transfer as against Minister—Right of transferee to deduction of bad debt—Civil Code, art. 1570, 1571—Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, ss. 11(1)(e), (f), 12(1)(b), 137(1), 139(1)(e).*

Loans were made to C from 1962 to 1965 by M.H. Corporation, through S, an officer and director of that company, and of its subsidiary, the defendant. Transactions respecting the loans were carried out by S between C and M. H. Corporation or the defendant, interchangeably. Interest was paid on the loans until 1966. In 1967, the loans were transferred by M. H. Corporation to the defendant at their full book value of \$50,000. The defendant claimed deduction for the 1968 taxation year of \$30,000, written off as a bad debt under section 11 of the *Income Tax Act*. The Minister disallowed the deduction on the ground that section 11 was inapplicable and that the loss should have been treated as a capital one under section 12(1)(b). The defendant's appeal was allowed by the Tax Review Board. The Minister appealed.

*Held*, dismissing the appeal and referring the 1968 assessment back to the Minister for re-assessment. 1. As to the Minister's contention that the transfer from M. H. Corporation to the defendant was invalid under articles 1570 and 1571 of the *Civil Code*: the Minister had no right to intervene to set aside such a sale of debts, for want of formality, when the parties concerned admitted that it took place and when the debtor knew of it. There was no suggestion of fraud or of evasion under the *Income Tax Act*. An acceptable explanation for the transfer was that it effected a reduction in provincial taxation, which was not of concern to the plaintiff. 2. On the Minister's contention that the defendant was not qualified to claim deduction for the writing off of a bad debt in terms of section 11 of the Act: the defendant came within the meaning of the phrase in section 11(1)(e), (f), "loans made in the ordinary course of business by a taxpayer part of whose ordinary business was the lending of money" even though the defendant's loans were not extensive in proportion to its total activities. It was true that the loans were initiated, not by the defendant, but by M. H. Corporation, which was not in the ordinary business of lending money, but they were transferred for their full book value to the defendant, part of whose business was the lending of money.

**La Reine (Demanderesse)**

c.

**<sup>a</sup> Pollock Sokoloff Holdings Corp. (Défenderesse)**

Division de première instance, le juge Walsh—Montréal, le 9 mai; Ottawa, le 29 mai 1974.

*Impôt sur le revenu—Fonds non recouverts aux termes de prêts consentis par une compagnie mère—Transfert de prêts de la compagnie mère à sa filiale—Transfert régulier contrairement à l'opinion du Ministre—Droit du cessionnaire de déduire une mauvaise créance—Code civil, articles 1570 et 1571—Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, c. 148 art. 11(1)e, f, 12(1)b, 137(1), 139(1)e.*

<sup>c</sup> Des prêts ont été consentis à C. de 1962 à 1965 par la M. H. Corporation, par l'intermédiaire de S., administrateur et président de cette compagnie et de sa filiale, la défenderesse. Les transactions relatives à ces prêts ont été menées par S. entre C. et la M. H. Corporation ou la défenderesse de façon alternative. Les intérêts afférents aux prêts ont été payés jusqu'en 1966. En 1967, la M. H. Corporation les a transférés à leur pleine valeur comptable, soit \$50,000, à la défenderesse. La défenderesse réclame pour l'année d'imposition 1968 une déduction de \$30,000 défalqués à titre de mauvaise créance, aux termes de l'article 11 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Le Ministre n'a pas admis cette déduction aux motifs que l'article 11 ne s'appliquait pas en l'espèce et qu'on devait considérer cette somme comme une perte de capital en vertu de l'article 12(1)(b). La Commission de révision de l'impôt a accueilli l'appel de la défenderesse. Le Ministre a interjeté appel.

<sup>f</sup> *Arrêt*: la Cour rejette l'appel et renvoie la cotisation au Ministre qui en établira une nouvelle. 1. Eu égard à la prétention du Ministre selon laquelle le transfert de la M. H. Corporation à la défenderesse était irrégulier aux termes des articles 1570 et 1571 du *Code civil*: le Ministre n'avait pas le droit d'intervenir pour annuler une telle vente de créances pour vice de forme alors que les parties concernées ont reconnu qu'elle avait eu lieu et que le débiteur en était informé. On n'a pas laissé entendre qu'il s'agissait d'une vente frauduleuse ou d'une évasion fiscale sous le régime de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. On a justifié ce transfert de façon acceptable, à savoir qu'il entraînait une réduction de l'impôt provincial et ne concernait pas la demanderesse. 2. Eu égard à la prétention du Ministre selon laquelle la défenderesse n'était pas habilitée à réclamer une déduction de la somme défalquée à titre de mauvaise créance, aux termes de l'article 11 de la *Loi*: la disposition de l'article 11(1)e, f) visant des «prêts consentis dans le cours ordinaire des affaires par un contribuable, dont l'entreprise ordinaire consistait à prêter de l'argent» s'appliquait à la défenderesse même si ses prêts ne représentaient qu'une faible proportion du total de ses activités. Assurément ces prêts ont été consentis au départ non par la défenderesse mais par la M. H. Corporation, dont l'activité ordinaire ne consistait pas à prêter de l'argent, mais ces prêts ont été transférés à leur pleine valeur comptable à la défenderesse, dont une partie des activités consistait à prêter de l'argent.

*Litchfield v. Dreyfus* (1906) 1 K.B.D. 584 and *Newton v. Pike* (1908-09) 25 T.L.R. 127, distinguished. *Orban v. M.N.R.* 54 DTC 148; *Valutrend Management Services Limited v. M.N.R.* [1972] C.T.C. 2170; *Wood v. M.N.R.* [1969] S.C.R. 330; *M.N.R. v. MacInnes* [1962] Ex.C.R. 385, reversed [1963] S.C.R. 299; *Sun Securities Limited v. M.N.R.* 64 DTC 821 and *Western Wood Products Limited v. M.N.R.* [1963] Ex.C.R. 380, considered.

INCOME tax appeal.

COUNSEL:

*Hughes Richard* and *Alban Garon* for plaintiff.

*Michael D. Vineberg* for defendant.

SOLICITORS:

*Deputy Attorney General of Canada* for plaintiff.

*Phillips & Vineberg*, Montréal, for defendant.

*The following are the reasons for judgment delivered in English by*

WALSH J.: This is an appeal by plaintiff from a decision of the Tax Review Board dated June 6, 1973 maintaining defendant's appeal of the assessment for its 1968 taxation year and referring same back to the Minister of National Revenue for re-assessment. The Minister had disallowed a deduction of an amount of \$30,000 claimed as a bad debt by defendant in that year, on the basis that it was not owing to the defendant, that it had not become bad in 1968, that it had not been included in computing the income of defendant for 1968 or any previous year, that part of defendant's ordinary business was not the lending of money, nor was the defendant during its 1968 taxation year in the business of trading in receivables. Plaintiff therefore claims that it should have been treated as a capital loss within the meaning of section 12(1)(b) of the *Income Tax Act*<sup>1</sup>.

Distinction faite avec les arrêts *Litchfield c. Dreyfus* (1906) 1 K.B.D. 584 et *Newton c. Pike* (1908-09) 25 T.L.R. 127. Arrêts examinés: *Orban c. M.R.N.* 54 DTC 148; *Valutrend Management Services Limited c. M.R.N.* [1972] C.T.C. 2170; *Wood c. M.R.N.* [1969] R.C.S. 330; *M.R.N. c. MacInnes* [1962] R.C.É. 385, infirmé [1963] R.C.S. 299; *Sun Securities Limited c. M.R.N.* 64 DTC 821 et *Western Wood Products Limited c. M.R.N.* [1963] R.C.É. 380.

APPEL en matière d'impôt.

AVOCATS:

*Hughes Richard* et *Alban Garon* pour la demanderesse.

*Michael D. Vineberg* pour la défenderesse.

PROCUREURS:

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

*Phillips & Vineberg*, Montréal, pour la défenderesse.

*Ce qui suit est la version française des motifs du jugement prononcés par*

LE JUGE WALSH: Il s'agit d'un appel interjeté par la demanderesse d'une décision de la Commission de révision de l'impôt, en date du 6 juin 1973, maintenant l'appel de la défenderesse interjeté d'une cotisation pour son année d'imposition 1968 et la déférant au ministre du Revenu national pour qu'il établisse une nouvelle cotisation. Le Ministre n'a pas admis une déduction de \$30,000 que la défenderesse a réclamée cette année-là à titre de mauvaise créance, aux motifs qu'elle n'était pas due à la défenderesse, qu'elle n'était pas devenue mauvaise en 1968, qu'elle n'avait pas été incluse dans le calcul du revenu de la défenderesse pour l'année 1968 ou pour une année antérieure, qu'une partie des activités ordinaires de la défenderesse ne se réduisait pas à prêter de l'argent et que, au cours de son année d'imposition 1968, elle ne s'employait pas à négocier des effets à recevoir. Par conséquent, la demanderesse fait valoir qu'on aurait dû considérer cette somme comme une perte de capital au sens de l'article 12(1)(b) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> R.S.C. 1952, c. 148 as amended.

<sup>1</sup> S.R.C. 1952, c. 148 et ses modifications.

Proof revealed that Mysam Holdings Corporation, of which defendant is a subsidiary, made loans in the amounts of \$10,000, \$30,000, and \$10,000 in 1962, 1963 and 1965 respectively to a Mr. F. L. Crystal, which loans bore interest at 12% and were secured by the pledge of Mr. Crystal's shares in three real estate companies, namely Fanpal Realities Inc., Riva Realty Inc., and Delco Realty Inc., with respect to the first two loans, the third loan being allegedly evidenced merely by a promissory note which was not, however, produced. It is of interest to note, however, that the amount loaned was advanced to Mr. Crystal by a cheque, not of Mysam Holdings Corporation, the alleged lender, but of the defendant Pollock Sokoloff Holdings Corp. dated January 27, 1965. The explanation given by witnesses in testimony was that no formal loan agreement was drawn up in connection with the last loan because Mr. Crystal had no further assets to pledge and it was felt, in any event, that the substantial assets of the real estate companies in which he had already pledged his shares as security for the first two loans was sufficient guarantee for the third loan also. Testimony was also given to the effect that although the first \$10,000 loaned was repayable on July 26, 1962, six months after it was made, the second loan of \$30,000 was repayable on July 25, 1965, two years after it was made and no date was specified for the repayment of the third \$10,000 loaned on January 27, 1965, the delays for payment of all these loans were extended verbally by the lenders since they felt that the security was satisfactory and, in fact, interest on all three loans was duly paid up to and including instalments due in August 1966. Although the shares pledged by Mr. Crystal did not represent all the shares of the three companies in question, they represent a substantial proportion consisting of one-quarter of the shares of Riva Realty Inc., one-quarter of the shares of Delco Realty Inc., and one-sixth of the shares of the Fanpal Realities Inc. Mr. Crystal testified that in 1962-63 his aggregate investment in the three companies in question was about \$60,000 and that he considered that his interest in the land held by these companies was worth about \$200,000.

D'après les éléments de preuve, la Mysam Holdings Corporation, dont la défenderesse est une filiale, a consenti à un certain F. L. Crystal, en 1962, 1963 et 1965, des prêts respectifs de \$10,000, \$30,000 et \$10,000, portant intérêt au taux de 12%; les deux premiers prêts étaient garantis par le nantissement d'actions que Crystal détenait dans trois compagnies immobilières, à savoir la Fanpal Realities Inc., la Riva Realty Inc., et la Delco Realty Inc., et le troisième, a-t-on prétendu dans la preuve, était simplement garanti par un billet à ordre qui, toutefois, n'a pas été déposé comme pièce. Cependant, il convient de remarquer que le montant prêté a été remis à Crystal par chèque émis le 27 janvier 1965 non par la Mysam Holdings Corporation, que l'on prétend être le prêteur, mais par la défenderesse Pollock Sokoloff Holdings Corp. Les témoins ont expliqué dans leur déposition que le dernier prêt n'avait pas fait l'objet d'un contrat formel parce que Crystal n'avait plus d'éléments d'actif à déposer en nantissement et que, de toute façon, on croyait que l'actif important des compagnies immobilières dans lesquelles il détenait les actions, déjà déposées en nantissement comme garantie des deux premiers prêts, constituait une garantie suffisante pour couvrir également le troisième prêt. Les dépositions révélèrent aussi que, bien que le premier prêt de \$10,000 ait été remboursable le 26 juillet 1962, soit six mois après avoir été consenti, que le second prêt de \$30,000 ait été remboursable le 25 juillet 1965, soit deux ans après avoir été consenti et qu'aucune date n'ait été fixée pour le remboursement du troisième prêt de \$10,000 accordé le 27 janvier 1965, les prêteurs en ont prorogé oralement l'échéance puisqu'ils estimaient la garantie satisfaisante et qu'en fait les intérêts portant sur ces trois prêts étaient dûment payés jusqu'aux versements échus en août 1966 inclusivement. Les actions déposées par Crystal en nantissement, tout en ne représentant pas la totalité des actions des trois compagnies en question, en constituaient néanmoins une fraction appréciable, soit un quart des actions de la Riva Realty Inc., un quart des actions de la Delco Realty Inc. et un sixième des actions de la Fanpal Realities Inc. Crystal témoigna qu'en 1962-63 l'ensemble de ses investissements dans ces trois compagnies

Mr. Samuel Sokoloff, who was Vice-President and Secretary-Treasurer of defendant and President and Director of Mysam Holdings Corporation, testified that these companies are wholly-owned by two families. They invest in common shares, bonds, make loans on real estate and also own real estate including undeveloped land. The balance sheet of defendant as of December 31, 1968 shows assets of \$15,288,383 which included, *inter alia*, short term deposits of \$6,000,000, marketable securities at cost of \$1,021,559, advances to Mysam Holdings Corporation, the parent company, of \$2,252,688, shares in Fleetwood Corporation of \$1,122,450, mortgages and notes receivable in the amount of \$116,211, which included the \$20,000 not yet written off at that date of the loans to Crystal, and real estate in the amount of \$4,253,602. For the year 1967, mortgages and notes receivable appear in the amount of \$185,816 this being before the \$30,000, which is the subject of the present appeal, was written off as a bad debt.

In addition to the loans to Crystal, the company had a \$20,000 loan to S. Jacobson outstanding from 1964 to 1968 which was allegedly guaranteed by a pledge of shares in a land company in which Mr. Jacobson had a one-third interest, \$20,000 starting in 1964 and reduced to \$3,514 by 1968 loaned to Messrs. C. Redler and P. Waid, guaranteed by a personal note, \$75,000 loaned to M. Feinstein Inc. allegedly guaranteed by its interests in certain land which loan was fully repaid by 1967, and a further loan of \$70,526 to M. Feinstein Inc. made in 1965 which was still outstanding at the end of 1968; there was also a loan to one Harry Feifer of \$50,000 made in 1965 and reduced to \$2,141 by the end of 1968, allegedly guaranteed by his assigning his interests in real estate as a collateral

se chiffrait à environ \$60,000 et qu'il estimait que sa participation dans les terrains que détenaient ces trois compagnies représentait une valeur d'environ \$200,000.

<sup>a</sup> Samuel Sokoloff, qui occupait le poste de vice-président et de secrétaire-trésorier de la compagnie défenderesse ainsi que de président et d'administrateur de la Mysam Holdings Corporation, témoigna que lesdites compagnies <sup>b</sup> appartenaient en totalité à deux familles. Elles investissent dans des actions ordinaires, des obligations, consentent des prêts sur des biens immobiliers et sont également propriétaires de <sup>c</sup> biens immobiliers, y compris des terrains non mis en valeur. Le bilan de la compagnie défenderesse, au 31 décembre 1968, présente un actif de \$15,288,383 incluant notamment des dépôts à court terme s'élevant à \$6,000,000, des titres <sup>d</sup> négociables acquis au coût de \$1,021,559, des avances consenties à la Mysam Holdings Corporation, la compagnie mère, se chiffrent à \$2,252,688, des actions dans la Fleetwood Corporation représentant \$1,122,450, des hypothèques et des billets à recevoir d'un montant de <sup>e</sup> \$116,211 et comprenant les \$20,000 prêtés à Crystal et non encore défalqués à cette date, et enfin des biens immobiliers se chiffrent à <sup>f</sup> \$4,253,602. Pour l'année 1967, les hypothèques et les billets à recevoir s'élèvent à \$185,816, chiffre fixé avant la défalcation à titre de mauvaise créance des \$30,000 qui font l'objet du présent appel.

<sup>g</sup> Outre les prêts consentis à Crystal, la compagnie avait accordé un prêt de \$20,000 à S. Jacobson; non remboursé de 1965 à 1968 et prétendument garanti par un nantissement d'actions d'une compagnie foncière dans laquelle <sup>h</sup> Jacobson avait une participation d'un tiers; un prêt de \$20,000 à C. Redler et P. Waid, consenti en 1964, réduit à \$3,514 en 1968 et garanti par un billet à ordre nominatif; un prêt de \$75,000 à <sup>i</sup> la M. Feinstein Inc. prétendument garanti par ses participations dans certains terrains, lequel prêt fût intégralement remboursé en 1967, et un autre prêt d'un montant de \$70,526 à la M. Feinstein Inc. consenti en 1965 et non encore <sup>j</sup> remboursé à la fin de 1968; un prêt de \$50,000 consenti à un certain Harry Feifer en 1965, réduit à \$2,141 à la fin de 1968 et prétendument

al hypothec, a loan of \$100,000 in 1964 to Real Estate Investors Corporation on the security of a note which was apparently fully paid by 1965 as was a loan in the amount of \$7,500 to Mrs. B. Feinstein guaranteed by hypothec on a country property. Finally, there was a loan to J. T. Stone Cabinet Manufacturing Company Limited in the amount of \$82,500 outstanding in 1964 and fully paid by 1967. The total loans outstanding at the end of 1964 totalled \$305,000 and, as previously indicated, by the end of 1968 these had been reduced to \$116,181 after the writing-off as a bad debt of \$30,000 of the loan to Mr. Crystal. Mr. Sokoloff testified that this was the only loan which the company had ever written off as a bad debt. These loans all bore interest from 8½ - 10%, a good rate at the time. He testified that the company purchases buildings and frequently deals with real estate agents who submit various propositions to him and know that his company has money to lend but that he always requires good security and visits and examines the land which is being given in security whether directly or by the assignment of shares in companies owning the land, and that he did this in the case of the loans to Mr. Crystal.

As for Mysam Holdings Corporation, it was apparently originally formed primarily as a holding company and its balance sheet as of December 31, 1966 indicates assets consisting mainly of loans receivable \$50,000 (the loans to Crystal), shares in Pollock Sokoloff Holdings Corp., valued at \$6,505,000 and advances of \$174,873. By December 31, 1967 the loan receivable of \$50,000 had disappeared from its balance sheet as had the advances of \$174,873 to Pollock Sokoloff Holdings Corp., but it then held marketable securities at cost value of \$954,081 and an income debenture in Canadian Power and Paper Securities Limited of a value of \$1,000,000.

garanti par la cession des participations de ce dernier dans des biens immobiliers à titre d'hypothèque subsidiaire; un prêt de \$100,000 accordé en 1964 à la Real Estate Investors Corporation, garanti par un billet à ordre et apparemment remboursé intégralement en 1965 tout comme un prêt de \$7,500 consenti à M<sup>me</sup> B. Feinstein, garanti par hypothèque sur un bien immeuble à la campagne. Il y avait enfin un prêt de \$82,500 accordé à la J. T. Stone Cabinet Manufacturing Company Limited non remboursé en 1964 et acquitté intégralement en 1967. Le total des prêts non remboursés à la fin de 1964 s'élevait à \$305,000 et, comme je l'ai indiqué précédemment, à la fin de 1968, ils avaient été réduits à \$116,181 après la défalcation de \$30,000 à titre de mauvaise créance sur le prêt consenti à Crystal. Sokoloff affirma qu'il s'agissait du seul prêt que la compagnie ait jamais défalqué à titre de mauvaise créance. Tous ces prêts portaient un intérêt variant entre 8½-10%, ce qui représentait un excellent taux à cette époque. Il déclara que la compagnie achète des immeubles et traite souvent avec des agents immobiliers qui lui font diverses propositions sachant que sa compagnie a de l'argent à prêter, mais qu'il exige toujours une bonne garantie, se rend sur les lieux et examine le bien foncier devant servir de garantie soit directement soit par cession d'actions des compagnies possédant le bien foncier, et que c'est précisément ce qu'il fit dans le cas des prêts consentis à Crystal.

Quant à la Mysam Holdings Corporation, à l'origine elle fût apparemment constituée sous la forme d'une compagnie de gestion et son bilan au 31 décembre 1966 indique un actif se composant principalement de prêts à recevoir, soit \$50,000 (les prêts consentis à Crystal), d'actions dans la Pollock Sokoloff Holdings Corp. évaluées à \$6,505,000 et d'avances d'un montant de \$174,873. Au 31 décembre 1967, le prêt à recevoir de \$50,000 et les avances de \$174,873 consenties à la Pollock Sokoloff Holdings Corp. n'apparaissaient plus dans son bilan, mais il comportait alors des titres négociables d'une valeur à l'achat de \$954,081 et une débenture à intérêt conditionnel dans la Canadian Power and Paper Securities Limited d'une valeur de \$1,000,000.

It is quite clear from the evidence given by Mr. Sokoloff that he had no understanding of any distinctions to be made resulting from the separate corporate personality of Pollock Sokoloff Holdings Corp. and Mysam Holdings Corporation (hereinafter referred to as "Pollock Sokoloff" and "Mysam" respectively) and used the companies more or less interchangeably according to the advice of his auditors and attorneys with a view to minimizing, as is legally permissible, the liability of the two companies for Quebec taxes on paid up capital and Quebec corporation tax. The companies were so interchangeable in his mind that he found nothing unusual, for example, in Pollock Sokoloff issuing the \$10,000 cheque to Mr. Crystal in connection with the third loan although same had been made by Mysam. Similarly, an account from the companies' solicitor rendered to Mysam for legal services in connection with the eventual bankruptcy of Mr. Crystal in 1969 was paid by Pollock Sokoloff as Mr. Lipper, one of their attorneys, testified. Nevertheless, the accounting records of the two corporations which were produced in evidence reflect the various intercompany transactions, and Mr. Louis Burstein, C.A., the auditor for both companies testified and explained these records in his evidence. It was he who gave the explanation as to why the loans to Crystal were made by Mysam and not by Pollock Sokoloff. By virtue of Mysam entering into the investment business by making this loan it could deduct its principal investment in shares of Pollock Sokoloff for purposes of payment of the Quebec tax on corporate capital, and he believes that he advised Mr. Sokoloff that for this reason the loan should be made by Mysam. Subsequently, due to changes in Quebec taxing statutes, details of which it is not necessary to go into here, it became necessary, if Mysam was to be considered as a pure investment company, that its investments should not include its loan to Crystal which would have disqualified it from being so considered. This was also explained by him to Mr. Sokoloff and accordingly at the start of 1967 this loan was transferred from Mysam to Pollock Sokoloff and, conversely, all Canadian corporation bonds held by Pollock Sokoloff were transferred to Mysam. The bonds were

Le témoignage de Sokoloff indique clairement qu'il n'avait aucune idée des distinctions à faire en raison de la personnalité juridique distincte de la Pollock Sokoloff Holdings Corp. et de la Mysam Holdings Corporation (ci-après appelées respectivement la «Pollock Sokoloff» et la «Mysam») et qu'il utilisait de façon plus ou moins alternative les compagnies suivant les conseils de ses vérificateurs et de ses avocats en vue de réduire au minimum, dans les limites de la légalité, l'assujettissement des deux compagnies à l'impôt québécois sur le capital versé et à l'impôt québécois sur les compagnies. Il existait, dans son esprit, une permutation telle au niveau des compagnies qu'il ne trouvait rien d'exceptionnel dans le fait, par exemple, que la Pollock Sokoloff ait émis le chèque de \$10,000 en faveur de Crystal pour le troisième prêt, bien que ce prêt ait été consenti par la Mysam. De la même façon, le relevé d'honoraires que les avocats des compagnies ont adressé à la Mysam pour leurs services juridiques sur l'éventuelle faillite de Crystal en 1969 a été réglé par la Pollock Sokoloff, comme l'a affirmé Lipper, un de leurs avocats. Néanmoins, les registres comptables des deux compagnies déposés comme preuve reflètent les différentes transactions entre les compagnies, et Louis Burstein, C.A., le vérificateur des deux compagnies, fournit des explications sur ces documents dans son témoignage. C'est lui qui expliqua pourquoi les prêts à Crystal ont été consentis par la Mysam et non par la Pollock Sokoloff. Comme la Mysam s'était lancée dans le domaine de l'investissement commercial, en consentant ce prêt elle pouvait déduire son investissement principal dans les actions de la Pollock Sokoloff aux fins du paiement de l'impôt québécois sur le capital des compagnies et Burstein croit avoir averti Sokoloff que, pour ce motif, la Mysam devrait consentir le prêt. Par la suite, en raison de modifications apportées aux lois fiscales du Québec, sur lesquelles il n'y a pas lieu d'insister, il devenait nécessaire, si on voulait considérer la Mysam comme une pure compagnie de placements, de ne pas faire figurer son prêt à Crystal dans ses investissements, sinon elle aurait perdu le droit d'être considérée comme telle. Il a également expliqué cette situation à Sokoloff et, en conséquence, au début de 1967, ce prêt fût

transferred at their market value and the loan at its face value and no money changed hands, the transactions merely being reflected by entries in the intercompany accounts. Copies of minutes of directors meetings of both companies were produced dated January 2, 1967, the first business day of the year, reflecting the sale and transfer by Mysam to Pollock Sokoloff of its interest in the loans receivable in the sum of \$50,000 from Mr. Samuel Crystal, the consideration being payment to Mysam of the said \$50,000 by Pollock Sokoloff. As at that date there was no outstanding overdue interest on the loan and Mr. Burstein testified that no reserve was set up as both he and Mr. Sokoloff felt that the capital of the loan was fully recoverable. Mr. Crystal confirmed that he was informed verbally of this transfer in due course and had no objection to it. When an interest payment became due in January 1967 he was unable to make this at the time but in his occupation as a real estate agent he had several pending deals of substantial size which he anticipated would yield him considerable income which, unfortunately, fell through. He and his brother who was in business with him had advanced considerable sums to Fanpal, Riva and Delco, their land holding companies, in 1964, 1965 and 1966. Although the property owned was vacant land the north shore autoroute had gone through it and part of the property has been expropriated for this purpose and he was optimistic that this would attract developers. However, there was a severe recession in real estate sales in Quebec following Expo 67 and despite all efforts they were unable to make sales and went further and further into debt. The capital repayment of his loans from Mysam had been overdue for some time but he had spoken to Mr. Sokoloff about this and the latter had always been willing to extend them as long as the interest was paid, which he was able to do until the August 1966 payment. By June 1969 his finances had reached such a low ebb that his telephone was disconnected and he finally made an assignment in bankruptcy on August 29, 1969 and his brother, who had also guaranteed the loans, made a similar assignment a week later.

transféré de la Mysam à la Pollock Sokoloff et, réciproquement, toutes les obligations de compagnies canadiennes détenues par la Pollock Sokoloff furent cédées à la Mysam. Les obligations ont été cédées à leur valeur au cours du marché et le prêt, à sa valeur nominale; il n'y eut ainsi aucun transfert d'argent, les transactions se traduisant simplement par des écritures dans les comptes des différentes compagnies. On a déposé des copies des procès-verbaux des assemblées des administrateurs des deux compagnies tenues le 2 janvier 1967, premier jour ouvrable de l'année; elles font foi de la vente et de la cession par la Mysam à la Pollock Sokoloff de sa participation dans les prêts à recevoir de Samuel Crystal, soit \$50,000, moyennant le paiement à la Mysam desdits \$50,000 par la Pollock Sokoloff. A cette date il n'y avait plus aucun intérêt à percevoir sur le prêt et Burstein affirma qu'on n'avait constitué aucune réserve, car lui-même et Sokoloff estimaient que le capital du prêt était intégralement recouvrable. Crystal confirma qu'on l'avait informé oralement de ce transfert en temps utile et qu'il n'y avait formulé aucune objection. Lorsqu'en janvier 1967 un paiement des intérêts devint exigible, il lui fut impossible de l'acquitter à ce moment mais, comme agent immobilier, il avait plusieurs affaires importantes en cours qui, selon ses prévisions, devaient lui rapporter un revenu considérable et qui, malheureusement, ont échoué. Lui-même et son frère, son associé dans les affaires, avaient avancé des sommes considérables en 1964, 1965 et 1966 à la Fanpal, la Riva et la Delco, leurs compagnies propriétaires de terrains. Bien qu'il se soit agi d'un terrain vague, l'autoroute de la rive nord l'avait traversé et, à cette fin, on en avait exproprié une partie, de sorte qu'il considérait avec optimisme que cela attirerait des promoteurs immobiliers. Cependant, il se produisit une grave récession dans les ventes immobilières au Québec après Expo 1967 et, en dépit de tous les efforts, ils n'ont pu réaliser de ventes et se sont endettés de plus en plus. L'échéance du remboursement en capital de ses prêts de la Mysam était dépassée depuis quelque temps mais il en avait discuté avec Sokoloff et ce dernier avait toujours consenti à la proroger pourvu que les intérêts soient payés, ce qu'il était en mesure de

Mr. Sokoloff then instructed his attorneys to bring proceedings to execute on the shares of Fanpal Realities Inc., Riva Realty Inc., and Delco Realty Inc. given as security for the loans but he neglected to tell them that the loans had been transferred from Mysam to Pollock Sokoloff. The attorney, Mr. Lipper, acting merely on incomplete information in his files which included the two loan agreements from Mysam to Crystal totalling \$40,000, issued a petition in bankruptcy in Mysam's name to have the pledged shares sold by public auction on the basis of the first two loans for which they had been given as security and by judgment dated November 20, 1969 this was duly authorized. They were seized on December 30, 1969 and brought to sale on February 9, 1970 and purchased for \$1 by Mysam in each case. As the realty companies are still in existence the shares may eventually have sufficient value for Mysam to recover the amount of the losses but this is not an issue here. It is also hardly necessary to point out that the \$1 price does not indicate that the shares had no value at the date of the sale, but merely that any other interested purchaser would be aware that Mysam would bid them up to a sufficient price to cover its loan, arrears of interest, and costs of the sale, and was not prepared to pay this price for them.

Although Mr. Sokoloff signed the affidavit accompanying the petition to have the pledged shares sold, I am satisfied that he had no appreciation whatsoever of the significance of the fact that the petition was being made by Mysam although the loans had already been

faire jusqu'au remboursement d'août 1966. En juin 1969, l'état de ses finances était si bas qu'on avait débranché son téléphone et que, finalement, il fit une cession en faillite le 29 août 1969 et son frère, qui avait aussi garanti les prêts, fit une cession analogue une semaine plus tard.

Sokoloff demanda alors à ses avocats de prendre les dispositions nécessaires pour procéder à la saisie-exécution des actions de la Fanpal Realities Inc., de la Riva Realty Inc. et de la Delco Realty Inc. cédées en garantie des prêts, mais il omit de leur dire qu'on avait effectué un transfert des prêts de la Mysam à la Pollock Sokoloff. L'avocat Lipper, agissant simplement en fonction des renseignements incomplets contenus dans ses dossiers où figuraient les deux contrats de prêts de la Mysam à Crystal totalisant \$40,000, présenta une requête en faillite au nom de la Mysam visant à faire vendre aux enchères publiques les actions déposées en nantissement en se fondant sur les deux premiers prêts pour lesquels elles avaient été données en garantie; l'autorisation fut dûment accordée par un jugement en date du 20 novembre 1969. La saisie est intervenue le 30 décembre 1969 et la vente a eu lieu le 9 février 1970; la Mysam se porta acquéreur des actions pour \$1 dans chaque cas. Comme ces compagnies immobilières existent encore, les actions peuvent éventuellement avoir une valeur suffisante pour permettre à la Mysam de recouvrer le montant des pertes, mais ce point est étranger au présent litige. Il n'est pas non plus vraiment nécessaire de faire remarquer que le prix de \$1 n'indique pas que les actions n'avaient aucune valeur à la date de la vente, mais simplement que tout autre acheteur intéressé savait que la Mysam en aurait offert un prix assez élevé pour couvrir son prêt, les arrérages d'intérêt ainsi que les frais de la vente et qu'elle n'était pas disposée à payer ce prix pour les obtenir.

Bien que Sokoloff ait signé l'affidavit accompagnant la requête visant à faire vendre les actions déposées en nantissement, je suis convaincu qu'il n'avait aucune idée de l'importance du fait que la requête était présentée par la Mysam quoiqu'elle eût déjà transféré les prêts à

transferred by it to Pollock Sokoloff, and he apparently merely signed the document that was put before him.

It is clear that Pollock Sokoloff certainly considered itself to be, and acted as, the creditor of the loans due by Mr. Crystal following the transfer of same by Mysam to it on January 2, 1967. In a schedule annexed to Pollock Sokoloff's financial statement for the year ended December 31, 1968 appears a memorandum showing interest due by Crystal, 1966—\$2,083; 1967—\$5,000; 1968—\$5,000; old interest—\$124.98; total—\$12,207.98. There is also an indication that \$7,207.98 of these arrears had accrued as of December 31, 1967 and that this amount was being written off against 1968 interest earned. It was explained in evidence by Mr. Burstein that the sum of \$2,083 represented interest accrued from the date of the August 1966 interest payment to December 31, 1966. Thereafter interest would be an even \$5,000 per annum at 10%<sup>2</sup>. The amount of \$7,207.98 written off in 1968 had been set up as an asset and income tax paid on same in 1967 as it was not until 1968 that it was considered to be a bad debt. This does not appear to be an unreasonable or improper accounting practice as it was by no means clear during 1967 that the debt could not be collected and had a reserve been set up for the interest or capital of it as a bad debt during that year this might well have been disallowed. A working paper annexed to the financial statements of Pollock Sokoloff for December 31, 1969 shows under the heading of "Other Investments", 17½ common shares Delco Realty Inc.<sup>3</sup>; 25 common shares of Riva Realty Inc., and 15 common shares of Fanpal Realities Inc., each at a value of \$1.

<sup>2</sup> The loan agreements in connection with the first two loans called for interest at 12%. Possibly when the delay for payment was extended verbally the interest was also reduced to 10% which is, in any event, the amount claimed.

<sup>3</sup> Only 15 shares of this company were pledged by Mr. Crystal in the loan agreement with Mysam and only 15 shares were seized and sold in the bailiff's sale so the reference to 17½ shares may be an error.

la Pollock Sokoloff; apparemment, il avait simplement signé le document qui lui était présenté.

<sup>a</sup> De toute évidence, la Pollock Sokoloff s'est considérée et a agi comme créancière des prêts que Crystal devait rembourser après leur transfert consenti par la Mysam le 2 janvier 1967. Dans une annexe jointe à l'état financier de la Pollock Sokoloff pour l'année se terminant le 31 décembre 1968 figure une note indiquant les intérêts dus par Crystal, à savoir \$2,083 en 1966, \$5,000 en 1967, \$5,000 en 1968 et un vieil intérêt de \$124.98, soit un total de \$12,207.98. Il est également indiqué qu'une partie de ces arrérages, soit \$7,207.98, était déjà accumulée au 31 décembre 1967 et que ce montant a été défalqué des intérêts gagnés en 1968. Burstein expliqua dans son témoignage que la somme de \$2,083 représentait l'intérêt accumulé à compter de la date du paiement des intérêts en août 1966 jusqu'au 31 décembre 1966. Par la suite, l'intérêt serait de \$5,000 par an au taux de 10%<sup>2</sup>. La somme de \$7,207.98 défalquée en 1968 a été inscrite à l'actif et on a payé l'impôt sur le revenu sur cette somme en 1967 puisqu'on ne l'a pas considérée comme une mauvaise créance avant 1968. Ceci ne semble pas être une pratique comptable déraisonnable ou incorrecte car il n'était nullement certain en 1967 qu'on pourrait recouvrer la créance et, si cette année-là on avait constitué une réserve pour l'intérêt ou le capital de la dette à titre de mauvaise créance, elle aurait bien pu faire l'objet d'un refus. Une note de service jointe aux états financiers de la Pollock Sokoloff au 31 décembre 1969 indique, sous la rubrique «autres investissements», 17½ actions ordinaires de la Delco Realty Inc.<sup>3</sup>, 25 actions ordinaires de la Riva Realty Inc. et 15 actions ordinaires de la Fanpal Realities Inc., d'une valeur de \$1 chacune.

<sup>2</sup> Les contrats de prêts relatifs aux deux premiers prêts stipulent un intérêt de 12%. Il est possible que, lorsque le délai imparti pour le remboursement fut prorogé oralement, les intérêts furent également réduits à 10%, ce qui, de toute façon, représente le montant réclamé.

<sup>3</sup> Seules 15 actions de cette compagnie ont été déposées en nantissement par Crystal dans le contrat de prêt passé avec la Mysam et seulement 15 actions ont été saisies et vendues par huissier, de sorte que la référence aux 17½ actions peut constituer une erreur.

Furthermore, in another schedule to the financial statements of Pollock Sokoloff as of December 31, 1969 we find, in addition to the shares in the said three companies entered at a price of \$1 each, that advances were made to Riva Realty Inc. of \$248, to Delco Realty Inc. of \$248 and to Fanpal Realities Inc. of \$1 which, together with the three \$1 payments for the shares, makes a total of \$500 paid to H. Blauer in trust, with the notation "to record acquisition of the above assets at bailiff's sales through H. Blauer". A cheque of Pollock Sokoloff was issued to Mr. Blauer in this amount on October 9, 1969 and evidence relating to this explained that there were certain tax obligations of these companies and that a portion of them proportional to the share holdings had to be advanced. While it seems extraordinary that this advance should have been made in October and the transactions recorded in the financial statements of the company as of December 31, 1969 when title to the shares was only acquired at the bailiff's sale on February 9, 1970, (and then it was Mysam who bought the shares) there is certainly nothing, despite these apparent irregularities, to indicate that Pollock Sokoloff did not at all times following the acquisition of these loans from Mysam on January 2, 1967 treat them in its accounts as being loans owing to it and deal with them accordingly. I cannot see how the erroneous proceedings taken to execute on the security by Mysam in 1969 when they should have been brought by Pollock Sokoloff, nor the fact that it was Mysam and not Pollock Sokoloff that bought the shares at the bailiff's sale can in any way affect the validity of the transfer of the loans from Mysam to Pollock Sokoloff in 1967. At the time of the Crystal bankruptcy the loan itself was clearly due not to Mysam but to Pollock Sokoloff and was wiped out by the bankruptcy. Whether or not the shares of the realty companies pledged to secure it were irregularly brought to sale by Mysam and therefore irregularly bought by it and whether Pollock Sokoloff is legally entitled to set itself up as owner of same in its 1969 financial statements might only be a matter of concern to plaintiff when and if these shares acquire some value in the future, but in no way concerns the writing off of part of the loans as a

En outre, dans une autre annexe de l'état financier de la Pollock Sokoloff au 31 décembre 1969 nous découvrons, en plus des actions dans ces trois compagnies d'une valeur de \$1 chacune, qu'on a consenti des avances de \$248 à la Riva Realty Inc., de \$248 à la Delco Realty Inc. et de \$1 à la Fanpal Realities Inc. ce qui, avec les trois paiements de \$1 pour les actions, représente un montant total de \$500 payé à H. Blauer en fiducie, avec la mention «pour inscrire l'acquisition de l'actif ci-dessus à la vente par huissier par l'intermédiaire de H. Blauer». La Pollock Sokoloff a émis un chèque de ce montant à Blauer le 9 octobre 1969 et les éléments de preuve y afférents ont indiqué que ces compagnies avaient certaines obligations fiscales et qu'une partie de ces obligations, proportionnelle aux actions détenues, devait faire l'objet d'une avance. Bien qu'il semble extraordinaire que cette avance ait été consentie en octobre et que les transactions aient figuré dans l'état financier de la compagnie au 31 décembre 1969, alors qu'on n'a acquis la propriété de ces actions que le 9 février 1970 lors de la vente par huissier (et c'est la Mysam qui s'en porta alors acquéreur), il n'existe certainement rien, en dépit de ces irrégularités apparentes, qui indique que la Pollock Sokoloff, à toutes les époques postérieures à l'acquisition de ces prêts de la Mysam, le 2 janvier 1967, ne les a pas fait figurer dans sa comptabilité comme étant des prêts qui lui étaient dus et ne les a pas traités comme tels. Je ne peux voir comment les procédures erronées introduites par la Mysam en 1969 aux fins de procéder à la saisie-exécution de la garantie fournie, alors que c'était la Pollock Sokoloff qui aurait dû le faire, ni comment l'achat des actions à la vente par huissier effectué par la Mysam et non par la Pollock Sokoloff peuvent affecter d'une quelconque façon la validité du transfert des prêts de la Mysam à la Pollock Sokoloff en 1967. A l'époque de la faillite de la Crystal, le prêt lui-même était nettement dû non pas à la Mysam mais à la Pollock Sokoloff et il fut liquidé par la faillite. La question de savoir si les actions des compagnies immobilières déposées en nantissement à titre de garantie ont été mises en vente par la Mysam de façon irrégulière et si cette dernière les a par conséquent achetées de façon irrégulière, ainsi que la question de savoir

bad debt in the 1968 tax return of defendant, which is in issue here.

Plaintiff invokes articles 1570 and 1571 of the Quebec *Civil Code* which read as follows:

1570. The sale of debts and rights of action against third persons, is perfected between the seller and buyer by the completion of the title, if authentic, or the delivery of it, if under private signature.

1571. The buyer has no possession available against third persons until signification of the act of sale has been made, and a copy of it delivered to the debtor. He may, however, be put in possession by the acceptance of the transfer by the debtor, subject to the special provisions contained in article 2127.

and states that there was no valid transfer of the loans from Mysam to Pollock Sokoloff so as to affect plaintiff, who claims to be a third person within the meaning of these articles. This is an attempt to distort the meaning of these articles and apply them to a situation for which they were never intended. While there was no actual deed of sale between Mysam and Pollock Sokoloff, there were resolutions of both companies approving same and while, in the absence of a formal deed of sale there was of course no copy of it delivered to the debtor, Mr. Crystal, he was informed of the transfer verbally and accepted same, which he admits. It was of no concern to him whether future payments be made to Pollock Sokoloff or Mysam. These articles deal with rights to possession of debts sold and affect the claims of the parties themselves including third persons directly affected by the sale but surely the Minister of National Revenue has no right to intervene and seek to set aside such a sale for want of formality when all the parties directly affected admit that it took place and that the debtor was aware of and accepted it, merely because it might be more advantageous from the taxation point of view for the Department of National Revenue if such

si la Pollock Sokoloff avait le droit de se considérer comme propriétaire de ces actions dans son état financier de 1969, pourraient créer des ennuis à la demanderesse seulement lorsque ces actions prendront une certaine valeur et seulement si elles prennent une certaine valeur dans l'avenir, mais cela ne concerne aucunement la défalcation d'une partie de ces prêts à titre de mauvaise créance dans la déclaration d'impôt de la défenderesse pour 1968, ce qui fait l'objet d'un litige en l'espèce.

La demanderesse invoque les articles 1570 et 1571 du *Code civil* du Québec qui dispose comme suit:

1570. La vente des créances et droits d'action contre des tiers est parfaite entre le vendeur et l'acheteur par l'exécution du titre, s'il est authentique, ou sa délivrance, s'il est sous seing privé.

1571. L'acheteur n'a pas de possession utile à l'encontre des tiers, tant que l'acte de vente n'a pas été signifié et qu'il n'en a pas été délivré copie au débiteur; il peut cependant être mis en possession par l'acceptation du transport que fait le débiteur; sauf les dispositions contenues en l'article 2127.

et déclare qu'il n'y a eu aucun transfert régulier des prêts de la Mysam à la Pollock Sokoloff de nature à affecter la demanderesse qui fait valoir qu'elle est un tiers au sens de ces articles. Il s'agit d'une tentative pour déformer le sens de ces articles et les appliquer à une situation pour laquelle ils n'ont jamais été prévus. Bien qu'il n'y ait pas eu de contrat de vente réel entre la Mysam et la Pollock Sokoloff, les deux compagnies ont approuvé la vente par voie de résolutions et bien que, faute de contrat de vente en bonne et due forme, aucune copie n'en ait été délivrée au débiteur Crystal, celui-ci a reconnu avoir été informé oralement du transfert et l'avoir accepté. Il lui importait peu que les paiements futurs soient effectués à la Pollock ou à la Mysam. Ces articles concernent les droits à la possession de créances vendues et affectent les revendications des parties elles-mêmes, y compris les tiers directement affectés par la vente, mais, à coup sûr, le ministre du Revenu national n'a pas le droit d'intervenir et de chercher à annuler cette vente pour vice de forme, lorsque toutes les parties directement concernées ont reconnu qu'elle a eu lieu et que le débiteur en était informé et qu'il l'a acceptée, simplement parce qu'il serait plus avantageux pour le minis-

a sale had not taken place. There is no suggestion whatsoever in the pleadings or argument in the present case that the sale was a fraudulent one or made with a view to avoiding federal income tax. The motivation for the sale has been given an acceptable explanation and the taxation that was reduced as a result thereof was provincial taxation and no concern of plaintiff.

Plaintiff contended that these loans were not made in the ordinary course of business of defendant and that its normal business is not money lending and through a witness, Henri Vernneau, an accountant with the Minister of National Revenue, analyzed defendant's balance sheet as of December 31, 1968 which showed only \$116,211 of mortgages and notes receivable out of total assets of some \$15,288,000, a ratio of .8%. Defendant for its part argued that its short term deposits in the bank are a form of loan to the bank and that its investments in bonds are equivalent to loans to the governments and companies whose bonds it held, and furthermore that, while its loans to real estate developers and others, details of which have been outlined above, were not perhaps very extensive in connection with its total activities in the real estate field, nevertheless, part of its ordinary business was the lending of money within the meaning of section 11(1)(e) and 11(1)(f) of the Act, the relevant portions of which read as follows:

11. (1) Notwithstanding paragraphs (a), (b) and (h) of subsection (1) of section 12, the following amounts may be deducted in computing the income of a taxpayer for a taxation year:

- (e) a reasonable amount as a reserve for
  - (i) doubtful debts that have been included in computing the income of the taxpayer for that year or a previous year, and
  - (ii) doubtful debts arising from loans made in the ordinary course of business by a taxpayer part of whose ordinary business was the lending of money;
- (f) the aggregate of debts owing to the taxpayer

tère du Revenu national, du point de vue fiscal, que cette vente n'ait pas eu lieu. Ni les plaidoiries ni les arguments en l'espèce ne font valoir que la vente était frauduleuse ou a été effectuée aux fins d'éviter l'impôt fédéral sur le revenu. Une explication acceptable a été fournie pour justifier cette vente et la réduction d'impôt qui en est résultée entrainé dans le cadre d'une imposition provinciale et ne concernait pas la demanderesse.

La demanderesse a prétendu que ces prêts n'ont pas été consentis dans le cadre ordinaire des activités de la défenderesse et que les prêts d'argent ne font pas partie de ses activités habituelles et, par l'intermédiaire d'un témoin, Henri Vernneau, comptable agréé au service du ministre du Revenu national, elle a analysé le bilan de la défenderesse au 31 décembre 1968 lequel indiquait que les hypothèques et les effets à recevoir ne représentaient que \$116,211 sur un actif total de \$15,288,000, c'est-à-dire une proportion de .8%. De son côté, la défenderesse a fait valoir que ses dépôts en banque à court terme constituent une forme de prêt à la banque et que ses investissements sous forme d'obligations équivalent à des prêts consentis aux gouvernements et aux compagnies qui les ont émises et qu'en outre, quoique ses prêts consentis aux promoteurs immobiliers et autres, dont nous avons souligné les particularités précédemment, n'aient peut-être représenté qu'une faible proportion du total de ses activités dans le domaine immobilier, une partie de ses activités ordinaires consistait néanmoins à prêter de l'argent au sens de l'article 11(1)(e) et 11(1)(f) de la Loi dont voici les passages pertinents:

11. (1) Par dérogation aux alinéas a), b) et h) du paragraphe (1) de l'article 12, les montants suivants peuvent être déduits dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition:

- e) un montant raisonnable à titre de réserve pour
  - (i) les créances douteuses qui ont été incluses dans le calcul du revenu du contribuable pour cette année ou une année antérieure, et
  - (ii) les créances douteuses résultant de prêts consentis dans le cours ordinaire des affaires par un contribuable, dont l'entreprise ordinaire consistait en partie à prêter de l'argent;
- f) le montant total des créances du contribuable,

(i) that are established by him to have become bad debts in the year, and

(ii) that have (except in the case of debts arising from loans made in the ordinary course of business by a taxpayer part of whose ordinary business was the lending of money) been included in computing his income for that year or a previous year;

It is not necessary that the number of loans made by a company or the amount of them be great in proportion to its total business activities for it to be possible to say that part of its business is the lending of money; no proportion is established under the Act and plaintiff's argument based on the relatively small proportion of defendant's assets devoted to straight loans (not including term bank deposits and bond investments) cannot be accepted.

Considerable jurisprudence was referred to by plaintiff but most of it deals with somewhat different situations or is not directly in point. Cases dealing with whether or not a litigant is a money-lender within the meaning of the *British Money Lenders Act*<sup>4</sup> such as *Litchfield v. Dreyfus*<sup>5</sup> and *Newton v. Pyke*<sup>6</sup> are of little relevance since the question here is not whether defendant was in the money-lending business and had to be licensed as such, but merely whether part of its business was the making of loans. The case of *Orban v. M.N.R.*<sup>7</sup>, a Tax Appeal Board case, discussed these judgments and held that in order for a man to be a money-lender there must be a certain degree of system and continuity in his transactions. In that case the appellant had only made three loans, and it was found that since the fact that he had some money available was known to only a few individuals with whom he was acquainted and that he never advertised himself or was listed anywhere as a money-lender, therefore his loss on two of these loans was a capital loss. In a later case of *Valutrend Management Services*

(i) dont il a prouvé qu'elles sont devenues de mauvaises créances dans l'année, et

(ii) qui (sauf dans le cas de créances résultant de prêts consentis dans le cours ordinaire des affaires par un contribuable, dont l'entreprise ordinaire consistait en partie à prêter de l'argent) ont été incluses dans le calcul de son revenu pour cette année ou pour une année antérieure;

Il n'est pas nécessaire que le nombre ou le montant des prêts consentis par une compagnie constitue une partie importante de l'ensemble de ses activités commerciales pour lui permettre d'affirmer que les prêts d'argent font partie de ses activités; la Loi n'envisage aucune proportion et on ne peut accepter l'argument de la demanderesse fondé sur la proportion relativement faible de l'actif de la défenderesse consacré à des prêts directs (excluant les dépôts bancaires à terme et les investissements en obligations).

La demanderesse a cité une jurisprudence abondante mais la plupart des arrêts traitent de situations quelque peu différentes ou ne sont pas directement en rapport avec l'espèce. Les arrêts portant sur le point de savoir si une partie à l'instance est un prêteur de deniers au sens de la *British Money Lenders Act*<sup>4</sup>, comme les arrêts *Litchfield c. Dreyfus*<sup>5</sup> et *Newton c. Pyke*<sup>6</sup> ne sont guère pertinents puisqu'il ne s'agit pas ici de déterminer si la défenderesse exerçait une activité de prêteur d'argent et devait à ce titre détenir une licence, mais simplement si une partie de son activité consistait à prêter de l'argent. Dans l'arrêt *Orban c. M.R.N.*<sup>7</sup>, affaire relevant de la Commission d'appel de l'impôt, on a étudié ces jugements et déclaré que pour être un prêteur de deniers il fallait un certain degré d'organisation et de continuité au niveau des transactions. Dans cette affaire, l'appelant n'avait consenti que trois prêts et, étant donné que seules quelques personnes qu'il connaissait étaient au courant de ses disponibilités financières et qu'il ne s'était jamais fait connaître ou qu'il n'était inscrit nulle part comme prêteur de

<sup>4</sup> 63 & 64 Vict., c. 51, s. 6.

<sup>5</sup> [1906] 1 K.B.D. 584.

<sup>6</sup> (1908-09) 25 T.L.R. 127.

<sup>7</sup> 54 DTC 148.

<sup>4</sup> 63-64 Vict., c. 51, art. 6.

<sup>5</sup> [1906] 1 K.B.D. 584.

<sup>6</sup> (1908-09) 25 T.L.R. 127.

<sup>7</sup> 54 DTC 148.

*Limited v. M.N.R.*<sup>8</sup> the same Board member (R.S.W. Fordham, Q.C.) distinguished the decision stating, at page 2173:

While the appellant could not profess to be a money-lender within the restricted meaning of *Orban v. M.N.R.* (*supra*), it was nevertheless a lender of money but to a much larger degree in that it dealt in the thousands and made only what may be designated as commercial loans. Hence, I am of the opinion that such loans as are involved in this matter were made in the ordinary course of appellant's business and, where they have not proved satisfactory and collectable, are qualified to be classified as doubtful debts and made the subject of a reasonable reserve accordingly.

Two other cases to which I was referred were decided on the basis of section 139(1)(e) of the Act and did not deal with section 11(1)(e) or 11(1)(f), the question being whether loans made by an individual in the circumstances in which he made them constituted an adventure in the nature of trade, or whether they were investments. In the first of these, *Wood v. M.N.R.*<sup>9</sup> a lawyer whose firm had a substantial mortgage practice personally acquired 13 mortgages over a period of eight years. In one of these the appellant benefited to the extent of \$700 by discount, which was held by the Supreme Court to be a capital gain as the pattern of his mortgage activities was consistent with the making of personal investments and not with the carrying on of a business. Plaintiff cited it mainly because of the statement of Abbott J. in rendering judgment at page 334 to the effect that:

Appellant's purchases were not speculative and, according to his evidence, they were made after he had inspected each property and reached a decision that each mortgage was a safe investment for him.

<sup>8</sup> [1972] C.T.C. 2170.

<sup>9</sup> [1969] S.C.R. 330.

deniers, on a conclu que les pertes subies sur deux de ses trois prêts constituaient une perte en capital. Dans un arrêt plus récent, *Valutrend Management Services Limited c. M.R.N.*<sup>8</sup>, le même membre de la Commission, R.S.W. Fordham, c.r., a apporté une distinction à propos de la décision en déclarant à la page 2173:

Même si l'appelante ne pouvait affirmer qu'elle était un prêteur de deniers au sens restreint indiqué dans *Orban c. M.R.N.* (précitée), il n'en reste pas moins qu'elle était un prêteur de deniers, mais sur une bien plus grande échelle, puisqu'il s'agissait de sommes importantes et qu'elle ne consentait que des prêts qu'on peut qualifier de commerciaux. J'estime donc que ces prêts, objet du présent litige, ont été faits dans le cours normal des activités de l'appelante et que, dans les cas d'échec et de non-recouvrement, ils pouvaient être repris dans la catégorie des créances douteuses pour lesquelles il y avait eu lieu de constituer une réserve raisonnable.

Deux autres affaires qu'on m'a citées ont été tranchées sur le fondement de l'article 139(1)(e) de la Loi et ne traitent pas de l'article 11(1)(e) ou 11(1)(f); il s'agissait alors de déterminer si des prêts consentis par un individu constituaient, dans les circonstances qui les ont entourés, une initiative de nature commerciale ou s'ils représentaient des investissements. Dans la première de ces affaires l'arrêt *Wood c. M.R.N.*<sup>9</sup> un avocat, dont le cabinet témoignait lui-même d'une pratique hypothécaire importante, s'est porté personnellement acquéreur de 13 hypothèques en 8 ans. Pour l'une d'entre elles, l'appelant bénéficia d'un rabais se chiffrant à \$700 que la Cour suprême considéra comme un gain en capital dans la mesure où le cadre de ses activités hypothécaires était compatible avec ses investissements personnels et non avec l'exploitation d'une entreprise. La demanderesse a surtout cité cet arrêt en raison de la déclaration suivante du juge Abbott dans le prononcé du jugement à la page 334:

[TRADUCTION] Les acquisitions de l'appelant ne présentaient pas un caractère spéculatif et, selon son témoignage, elles ont été faites après avoir inspecté chaque bien et conclu que chaque hypothèque constituait pour lui un investissement sûr.

<sup>8</sup> [1972] C.T.C. 2170.

<sup>9</sup> [1969] R.C.S. 330.

There was no question of part of appellant's ordinary business being the making of loans in that case, unlike the present case where I have decided that this was part of the ordinary business of Pollock Sokoloff and the fact that Mr. Sokoloff carefully investigated the properties of the realty companies whose shares were being given as security for the present loans and that this was his invariable practice, as he testified, in connection with all the loans made, and that he did not consider them to be speculative indicates merely that he was a prudent businessman and does not have the effect of converting loans made as part of the ordinary business of his company into investment transactions. The same comment applies to the case of *M.N.R. v. MacInnes*<sup>10</sup> in which Thurlow J. held that although over a ten-year period the taxpayer had purchased some 309 mortgages at a discount, which mortgages were offered to him by real estate agents without any solicitation on his part, and held them until they were paid off either at or before maturity, the discounts were nevertheless capital gains resulting from enhancement of value on the realization of investments. This judgment was reversed in the Supreme Court<sup>11</sup> which found that the taxpayer was engaged in a highly speculative business of purchasing mortgages at a discount and holding them to maturity in order to realize the maximum amount of profit out of the transaction. It is of some significance in the present case that the loans bore interest rates substantially in excess of the going rate at the time, which is some indication of the speculative nature of the loans, despite the fact that no discount was involved.

The most serious problem in the present case arises from the fact that the loans were not originally made by defendant but rather by Mysam and then transferred to defendant at their full book value in 1967. Plaintiff contends that it cannot be said that part of the ordinary business of Mysam was the lending of money

<sup>10</sup> [1962] Ex.C.R. 385.

<sup>11</sup> [1963] S.C.R. 299.

Dans cette affaire, on ne contestait pas qu'une partie des activités ordinaires de l'appelant consistait à prêter de l'argent, contrairement à la présente affaire où j'ai conclu qu'une partie des activités ordinaires de la Pollock Sokoloff consistait à prêter de l'argent et où le fait que Sokoloff ait soigneusement examiné les biens des compagnies foncières dont les actions étaient apportées en garantie pour les prêts en cause et que, selon son témoignage, il procédait toujours ainsi, relativement à tous les prêts consentis, de même que le fait qu'il ne les ait pas considérés comme étant de nature spéculative, indiquent simplement qu'il était un homme d'affaires prudent et n'ont pas pour effet de convertir des prêts consentis dans le cadre des activités ordinaires de sa compagnie en des transactions d'investissement. Le même commentaire s'applique à l'arrêt *M.R.N. c. MacInnes*<sup>10</sup> où le juge Thurlow a déclaré, quoique le contribuable ait acheté au rabais quelque 309 hypothèques que des agents immobiliers lui avaient offertes sans aucune sollicitation de sa part et qu'il les ait détenues jusqu'à leur remboursement soit avant soit au moment de leur échéance, que ces rabais n'en constituaient pas moins des gains en capital provenant de la hausse de la valeur liée à la réalisation d'investissements. La Cour suprême<sup>11</sup> infirma ce jugement en déclarant que le contribuable exerçait une activité à caractère hautement spéculatif consistant à acheter des hypothèques au rabais et à les détenir jusqu'à échéance afin de réaliser le maximum de profit sur la transaction. Il est assez significatif dans la présente affaire de remarquer que les prêts consentis portaient des intérêts nettement plus élevés que ceux en vigueur à cette époque, ce qui fournit une certaine indication sur le caractère spéculatif des prêts, en dépit du fait qu'aucun rabais n'était en jeu.

Le problème le plus épineux en l'espèce provient du fait que les prêts, à l'origine, n'ont pas été consentis par la défenderesse mais plutôt par la Mysam puis ont été transférés à la défenderesse à leur pleine valeur comptable en 1967. La demanderesse prétend qu'on ne peut affirmer qu'une partie des activités ordinaires de la

<sup>10</sup> [1962] R.C.É. 385.

<sup>11</sup> [1963] R.C.S. 299.

since these three loans were the only loans which it made. This may well be the case, but it is not Mysam's taxation which is before the Court nor was it Mysam which wrote off \$30,000 of the loans as a bad debt in 1968. Since I have found that part of defendant Pollock Sokoloff's ordinary business was the lending of money and that this particular loan became a bad debt in 1968 when part of it was written off, which was amply confirmed by the bankruptcy of the debtor in 1969, there would have been no problem at all had the loan in question originally been made by Pollock Sokoloff itself. Since the wording of section 11(1)(f) however refers to "debts arising from loans made in the ordinary course of business by a taxpayer" the question arises as to whether loans which were not actually made by the taxpayer himself but acquired by transfer from another taxpayer can be written off by the transferee. In a decision in the Tax Appeal Board case of *Sun Securities Limited v. M.N.R.*<sup>12</sup> the appellant company sought to set up a reserve under section 11(1)(e) for a bad debt acquired by it by transfer from one of its minority shareholders who had made the loans and it was held that this could not be done because of the wording of section 11(1)(e) of the Act. The decision stated at page 822:

From a reading of this section, there appears to be no doubt that the reserve must be set up by the person who made the loans. In the present appeal, the facts do not show this course of conduct. The loans were made by Lawrence E. Swinburne whereas the reserve was set up by Sun Securities Limited. Furthermore, the loans under consideration were not made by the appellant in the ordinary course of its business as a moneylender. On the contrary, they were made by one Lawrence E. Swinburne personally without taking the precautionary measures usually expected of a man in the business of lending money.

While this case dealt with the setting up of a reserve for a doubtful debt under section 11(1)(e), and not the writing off of a bad debt by virtue of section 11(1)(f), the words "loans made in the ordinary course of business by a taxpayer" appear in both sections and if this

<sup>12</sup> 64 DTC 821.

Mysam consistait à prêter de l'argent puisque ces trois prêts sont les seuls qu'elle a consentis. C'est peut-être exact, mais la Cour n'est pas saisie de l'imposition de la Mysam et ce n'est pas la Mysam qui a défalqué des prêts la somme de \$30,000 à titre de mauvaise créance en 1968. Puisque j'ai conclu qu'une partie des activités ordinaires de la défenderesse, la Pollock Sokoloff, consistait à prêter de l'argent et que précieusement ce prêt devint une mauvaise créance en 1968 lorsqu'une partie en a été défalquée, ce que la faillite du débiteur en 1969 a amplement confirmé, il n'y aurait eu aucun problème si le prêt en cause avait été consenti à l'origine par la Pollock Sokoloff elle-même. Puisque les termes de l'article 11(1)(f) visent toutefois les «créances résultant de prêts consentis dans le cours ordinaire des affaires par un contribuable» il faut se demander si le cessionnaire peut défalquer des prêts qui n'ont pas été effectivement consentis par le contribuable lui-même mais acquis d'un autre contribuable par voie de transfert. Dans une décision de la Commission d'appel de l'impôt, l'arrêt *Sun Securities Limited c. M.R.N.*<sup>12</sup>, la compagnie appelante cherchait à constituer une réserve en vertu de l'article 11(1)(e) pour une mauvaise créance qu'elle avait acquise par voie de transfert d'un de ses actionnaires minoritaires qui avait consenti les prêts; on a jugé que cela n'était pas possible en raison des termes mêmes de l'article 11(1)(e) de la Loi. On relève dans la décision à la page 822:

[TRADUCTION] A la lecture de cet article, il appert indubitablement que la réserve doit être constituée par la personne qui a consenti les prêts. Dans le présent appel, les faits n'indiquent pas qu'il en a été ainsi. Les prêts ont été consentis par Lawrence E. Swinburne tandis que la réserve a été constituée par la Sun Securities Limited. En outre, les prêts en cause n'ont pas été consentis par l'appelante dans le cours ordinaire de ses affaires, en tant que prêteur de deniers. Au contraire, ils ont été consentis par un certain Lawrence E. Swinburne personnellement sans qu'il prenne les précautions habituelles qu'on attend d'un homme d'affaires qui prête de l'argent.

Bien que cette affaire ait porté sur la constitution d'une réserve pour une créance douteuse en vertu de l'article 11(1)(e) et non sur la défalcation d'une mauvaise créance en vertu de l'article 11(1)(f), l'expression «prêts consentis dans le cours ordinaire des affaires par un contribua-

<sup>12</sup> 64 DTC 821.

judgment were to be followed then plaintiff would succeed in the appeal. I believe that we have to look at the circumstances in which the loans were made in the present case, however. The loans were agreed to after investigation by Mr. Sokoloff, who habitually acted for both Mysam and Pollock Sokoloff. They were made in the name of Mysam rather than Pollock Sokoloff for reasons arising from Quebec taxation statutes. The actual cheque to Mr. Crystal representing the proceeds of the third loan of \$10,000 was a cheque of Pollock Sokoloff<sup>13</sup>. To say that a company, part of whose ordinary business is the lending of money, cannot also acquire by transfer loans made by another company, or that if it does so a distinction must be made between bad debts arising out of loans made by it itself which can be written off and loans acquired by it by transfer, which it acquired at their full face value, and that the latter loans cannot be written off even if they become bad debts, would appear to me to be an unreasonable distinction and one which would interfere greatly with normal business operations of companies whose business or part of whose business is the lending of money. Surely it cannot have been intended that loans acquired at a time when they are not in arrears and appear to be well secured and for which the full face value has been paid can never be written off by the transferee as bad debts under section 11(1)(f), nor that a reserve cannot, subsequent to the acquisition, be set up for them as a doubtful debt under section 11(1)(e). Moreover, the interest on these loans was set up in the books of Pollock Sokoloff in 1967 although it was not collected and tax was paid on same, no reserve being allowed for it as a doubtful debt, and it was not until 1968 that this was reversed and this uncollectable interest was written off against 1968 interest earned.

ble» figure dans les deux articles et, si on devait suivre ce jugement, l'appel de la demanderesse serait accueilli. Je crois, toutefois, que nous devons examiner les circonstances dans lesquelles les prêts ont été consentis en l'espèce. Les contrats de prêts ont été conclus après une enquête de Sokoloff qui, habituellement, agissait à la fois au nom de la Mysam et de la Pollock Sokoloff. Ils ont été consentis au nom de la Mysam de préférence à la Pollock Sokoloff en raison de la législation fiscale du Québec. Le chèque en faveur de Crystal représentant le produit du troisième prêt, soit \$10,000, était de fait un chèque émis par la Pollock Sokoloff<sup>13</sup>. Dire qu'une compagnie, dont une partie des activités ordinaires consiste à prêter de l'argent, ne peut également acquérir par transfert des prêts consentis par une autre compagnie, ou dire que, dans cette éventualité, il faut établir une distinction entre des mauvaises créances découlant de prêts qu'elle a consentis elle-même et qui peuvent être défalqués et des prêts qu'elle a acquis par transfert à leur pleine valeur nominale, dire enfin que ces derniers prêts ne peuvent faire l'objet d'une défalcation, même s'ils deviennent de mauvaises créances, tout cela me semble constituer une distinction déraisonnable et susceptible de porter grandement atteinte aux opérations commerciales normales des compagnies dont l'activité ou une partie des activités consiste à prêter de l'argent. On n'a sûrement pas pu vouloir que des prêts acquis à leur pleine valeur nominale, à un moment où ils ne comportent pas d'arrérages et paraissent bien garantis, ne puissent jamais être défalqués par le cessionnaire à titre de mauvaises créances en vertu de l'article 11(1)(f), ni vouloir qu'une réserve ne puisse être constituée à leur égard en tant que créance douteuse en vertu de l'article 11(1)(e) à la suite de cette acquisition. De plus, les intérêts sur ces prêts ont figuré dans la comptabilité de la Pollock Sokoloff en 1967, bien qu'ils n'aient pas été perçus et qu'ils aient fait l'objet d'une imposition, aucune réserve n'étant accordée à leur égard en tant que créance douteuse, et ce n'est qu'en 1968 qu'il se produisit un changement et

<sup>13</sup> There was no evidence as to which company issued the cheques for the first two loans.

<sup>13</sup> Aucune preuve ne permet d'établir quelle compagnie a émis les chèques pour les deux premiers prêts.

One other case to which I was not referred, namely that of *Western Wood Products Limited v. M.N.R.*<sup>14</sup>, might at first sight appear to help the plaintiff's case but on closer reading it is evident that it was decided on another point. In this case the taxpayer set up a reserve for a bad debt which was acquired by it from a subsidiary corporation which had financed a third company also controlled by the taxpayer on the understanding that any resultant losses would be borne by the taxpayer itself. It was held that *in the absence of documentary evidence*, the taxpayer could not be regarded as a creditor of the borrowing company whose indebtedness to the lender arose from a transaction foreign to the taxpayer, and that the taxpayer was therefore excluded from the scope of the permissive exception in section 11(1)(e)(i) of the Act. A reading of the judgment discloses, however, that it was based on section 137(1) of the Act as an attempt to "unduly or artificially reduce" the income of the appellant. The judgment also refers at page 388 to "the absence of assignments or guarantees". There is no suggestion whatsoever in the present case, as already stated, that any fraud was involved or that the transfer was made with a view to attempting to unduly or artificially reduce the income of defendant, Pollock Sokoloff.

I therefore find that the amount of \$30,000 was properly written off as a bad debt of defendant in 1968 and dismiss plaintiff's appeal against the decision of the Tax Review Board, with costs, and refer the 1968 income tax assessment of defendant back to the Minister for re-assessment in accordance with this judgment.

<sup>14</sup> [1963] Ex.C.R. 380.

que ces intérêts non recouvrables furent défalqués sur les intérêts perçus en 1968.

Une autre affaire qu'on ne m'a pas citée, à savoir l'arrêt *Western Wood Products Limited c. M.R.N.*<sup>14</sup>, pourrait, à première vue, apporter une contribution à la théorie de la demanderesse mais, après une lecture plus attentive, il est clair que cet arrêt a été tranché sur un autre point. Dans cette affaire, le contribuable a constitué une réserve pour une mauvaise créance acquise d'une filiale qui avait financé une troisième compagnie également contrôlée par le contribuable à condition que toutes pertes en résultant soient supportées par le contribuable lui-même. On a jugé qu'*en l'absence de pièces justificatives*, on ne pouvait considérer le contribuable comme un créancier de la compagnie qui avait emprunté et dont la dette envers le prêteur découlait d'une transaction étrangère au contribuable, et que ce dernier se trouvait par conséquent exclu du champ de l'exception facultative visée à l'article 11(1)e(i) de la Loi. Une lecture du jugement révèle toutefois qu'il se fondait sur l'article 137(1) de la Loi pour déclarer qu'on tentait de réduire «indûment ou de façon factice» le revenu de l'appellant. Le jugement fait aussi allusion, à la p. 388, à «l'absence de transfert ou de garantie». Rien ne laisse à penser d'une façon ou d'une autre dans la présente affaire, comme je l'ai déjà indiqué, qu'il y a eu des manœuvres frauduleuses ou qu'on a effectué le transfert avec l'intention d'essayer de réduire indûment ou de façon factice le revenu de la défenderesse Pollock Sokoloff.

Par conséquent, je conclus que le montant de \$30,000 a été à bon droit défalqué à titre d'une mauvaise créance de la défenderesse en 1968 et je rejette l'appel de la demanderesse interjeté contre la décision de la Commission de révision de l'impôt avec dépens, et défère la cotisation d'impôt sur le revenu de la défenderesse pour l'année 1968 au Ministre qui établira une nouvelle cotisation conforme au présent jugement.

<sup>14</sup> [1963] R.C.É. 380.