

**Her Majesty The Queen** *Appellant;*  
and

**Compagnie Immobilière BCN Limitée**  
*Respondent.*

1978: February 8, 9; 1979: February 6.

Present: Pigeon, Dickson, Beetz, Estey and Pratte JJ.

**ON APPEAL FROM THE FEDERAL COURT OF  
APPEAL**

*Taxation — Deductions — Capital cost allowance — Emphyteutic lease — Interpretation — Meaning of "disposed of" — Income Tax Act, R.S.C. 1952, c. 148, s. 20 — Income Tax Regulations, P.C. 1954-1917, s. 1100 and Schedule B — Official Languages Act, R.S.C. 1970, c. 0-2, s. 8 — Civil Code, art. 567.*

The question in this case is whether respondent can deduct, in computing its income for the taxation years 1967 and 1968, certain amounts in respect of the capital cost of property previously owned by it for the purpose of gaining or producing income when such property has, in a previous year, ceased to be in a prescribed class and no other property was in such class as at the end of both taxation years in question. The case concerned two distinct assets: (1) a piece of land (falling within class 3 under Schedule B of the *Income Tax Regulations*) which respondent held in 1964 as the successor in title of the lessee under an emphyteutic lease (the "first lease"), of which it became sole owner in January 1965 by acquiring the lessor's rights, and which it then conveyed to the Société Immobilière Place d'Armes (the "Société") by emphyteutic lease (the "second lease"); (2) a (class 13) building erected on the piece of land, which the Société had demolished during 1965 in accordance with the stipulations of the second lease. In 1967 and 1968 respondent had no property left in classes 3 and 13 and for this reason the Minister denied the deduction claimed by respondent for the undepreciated capital cost of these two classes of assets. The Trial Division of the Federal Court affirmed this decision, but it was reversed by the Federal Court of Appeal. The appeal to this Court raises two questions: (1) does s. 1100(2) of the *Income Tax Regulations*, relating to terminal losses, apply to the circumstances of this case, that is, were the building and the lessee's rights under the first lease disposed of or "aliénés" during 1965? (2) can respondent claim a capital cost allowance when

**Sa Majesté La Reine** *Appelante;*  
et

**Compagnie Immobilière BCN Limitée**  
*Intimée.*

1978: 8, 9 février; 1979: 6 février.

Présents: Les juges Pigeon, Dickson, Beetz, Estey et Pratte.

**EN APPEL DE LA COUR D'APPEL FÉDÉRALE**

*Droit fiscal — Déductions — Allocation du coût en capital — Bail emphytéotique — Interprétation — Sens de «aliéné» — Loi de l'impôt sur le revenu, S.R.C. 1952, chap. 148, art. 20 — Règlements de l'impôt sur le revenu, C.P. 1954-1917, art. 1100 et annexe B — Loi sur les langues officielles, S.R.C. 1970, chap. 0-2, art. 8 — Code civil, art. 567.*

Il s'agit de déterminer si l'intimée peut réclamer, dans le calcul de son revenu pour les années d'imposition 1967 et 1968, une déduction au titre de l'allocation à l'égard du coût en capital de biens qui, ayant été acquis aux fins de gagner ou de produire un revenu, ont néanmoins, au cours d'une année, cessé de faire partie d'une catégorie prescrite pertinente de sorte qu'à la fin de chacune des deux années en question, il n'y avait plus aucun bien dans cette catégorie. Le litige porte sur deux biens distincts: 1) un terrain (faisant partie de la catégorie 3 aux termes de l'Annexe B des *Règlements de l'impôt sur le revenu*) que l'intimée détenait en 1964 à titre d'ayant droit du preneur en vertu d'un bail emphytéotique (le «premier bail»), dont elle est devenue unique propriétaire en janvier 1965 en acquérant les droits du bailleur et qu'elle a ensuite cédé à la Société Immobilière Place d'Armes (la «Société») par bail emphytéotique (le «second bail»); 2) un édifice (de la catégorie 13) construit sur ce terrain et que la Société a démolie au cours de 1965 conformément aux stipulations du second bail. En 1967 et 1968, l'intimée n'avait plus de biens dans les catégories 3 et 13 et le ministre a refusé pour ce motif la déduction réclamée par l'intimée à l'égard du coût en capital non déprécié des biens de ces deux catégories. La Division de première instance de la Cour fédérale a confirmé cette décision, mais la Cour d'appel fédérale l'a infirmée. Le pourvoi devant cette Cour soulève deux questions: (1) le par. 1100(2) des *Règlements de l'impôt sur le revenu*, relatif aux pertes finales, s'applique-t-il en l'espèce, c'est-à-dire l'édifice et les droits du preneur en vertu du premier bail ont-ils été

there is no property in the relevant class?

*Held:* The appeal should be allowed.

Section 8(2)(b) of the *Official Languages Act* does not enact an absolute rule which overrides all other canons of construction, in particular that by which every provision is to be construed with reference to the context. The general canons of construction must be considered and the meaning of words determined from a consideration of all relevant statutory or regulatory provisions. Although the French sometimes uses the words “*produit d'une aliénation*” or “*aliéné*” instead of “*produit d'une disposition*” or “*disposé*”, the meaning of the English phrases is not limited thereby, and the English phrase “*disposed of*” in s. 1100(2) must be construed as if the French text were “*disposé*”. In light of this construction it must be concluded that respondent conveyed full ownership in the building to the Société, since under the terms of the emphyteutic lease the building was not the subject of the emphyteusis. The building was therefore disposed of or “*aliéné*” within the meaning of s. 1100(2). So far as the rights of respondent under the first lease are concerned, these rights were classified as a leasehold interest, which terminated when the lessee acquired the lessor's rights. The extinction of a right through merger “destroys” that right, and in that sense it was disposed of, “*aliéné*”. Finally, respondent submitted that s. 1100(2) did not, so long as respondent did not take advantage of it, interfere with its normal right to claim capital cost allowance as if the property had continued to exist in the prescribed class. That argument cannot be accepted for two reasons. Firstly, the wording of the Regulation makes it clear that the deduction therein provided may be taken only in the year in which the property was disposed of. In the case at bar, as respondent did not claim in 1965 it lost the right to claim a deduction for this loss in calculating its income for a subsequent year. Secondly, the provisions of s. 1100(2) of the *Regulations* have the effect of extinguishing the taxpayer's right to normal capital cost allowance in respect of the property disposed of. The amount of a terminal loss that the taxpayer is permitted but failed to take under this section must be considered as depreciation allowed for the purposes of the calculation of the undepreciated capital cost of such property. In view of this conclusion, it is not necessary to express any opinion on the second question.

«aliénés» ou «*disposed of*» au cours de l'année 1965; (2) l'intimée peut-elle réclamer une déduction à titre d'allocation à l'égard du coût en capital lorsqu'il n'existe aucun bien de la catégorie pertinente.

*Arrêt:* Le pourvoi doit être accueilli.

L'alinéa 8(2)b de la *Loi sur les langues officielles* n'édicte pas une règle absolue qui écarte tous les autres principes d'interprétation, notamment celui en vertu duquel chaque disposition doit être interprétée en regard du contexte. Il faut s'en remettre aux principes généraux d'interprétation et établir le sens des mots en fonction de toutes les dispositions législatives et réglementaires pertinentes. Même si le français emploie à l'occasion «*produit d'une aliénation*» ou «*aliéné*» au lieu des expressions «*produit d'une disposition*» ou «*disposé*», le sens des expressions anglaises n'en est pas pour cela restreint et il faut interpréter l'expression «*disposed of*» au par. 1100(2) comme si le texte français disait «*disposé*». À la lumière de cette interprétation, on doit conclure que l'intimée a transféré à la Société la pleine propriété de l'édifice puisque ce dernier, étant donné les termes du bail emphytéotique, ne faisait pas l'objet de l'emphytéose. L'édifice a donc été aliéné ou «*disposed of*» au sens du par. 1100(2). Quant aux droits de l'intimée en vertu du premier bail, ces droits étaient considérés comme une «*tenure à bail*» qui est venue à expiration par l'acquisition par le preneur des droits du bailleur. L'extinction d'un droit par la confusion «détruit» ce droit et en ce sens celui-ci a été aliéné, «*disposed of*». Enfin, l'intimée soutient que dans la mesure où elle ne se prévalait pas du par. 1100(2), elle pouvait toujours exercer son droit de réclamer annuellement une allocation à l'égard du coût en capital, comme si les biens avaient continué de faire partie des catégories prescrites: on ne peut accepter cette prétention pour deux raisons. Premièrement, il est clair d'après le texte du règlement que la déduction ne peut être réclamée que dans l'année au cours de laquelle le bien a été aliéné. En l'espèce, l'intimée n'ayant rien réclamé en 1965, elle a perdu le droit de réclamer la déduction de cette perte dans le calcul de son revenu d'une autre année. Deuxièmement, les dispositions du par. 1100(2) des *Règlements* font perdre au contribuable le droit de réclamer une allocation à l'égard du coût en capital du bien dont il a disposé. Le montant de la déduction au titre de la perte finale qu'un contribuable peut réclamer en vertu de ce paragraphe, mais dont il ne s'est pas prévalu, doit être considéré comme une dépréciation allouée aux fins du calcul du coût en capital non déprécié de ce bien. Compte tenu de cette conclusion, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur la deuxième question.

*Co. Ltd. v. The Queen*, [1898] A.C. 735; *Re Leven*, [1954] 3 All E.R. 81, referred to.

APPEAL from a decision of the Federal Court of Appeal<sup>1</sup>, reversing a judgment of the Trial Division<sup>2</sup> which had upheld the assessment of the Minister of National Revenue. Appeal allowed.

*Alban Garon, Q.C., Wilfrid Lefebvre and Pierre Barnard*, for the appellant.

*Maurice Régnier, Q.C. and Robert Couzin*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

PRATTE J.—This appeal is concerned with the right of respondent to deduct, in computing its income for the taxation years 1967 and 1968, certain amounts in respect of the capital cost of property previously owned by it for the purpose of gaining or producing income when such property has, in a previous year, ceased to be in a prescribed class and no other property was in such class as at the end of both taxation years in question.

The facts which are not in dispute can be briefly stated as follows.

In the course of 1964, respondent became the successor in title of the Transportation Building Company, Limited (the "Transportation Company") with respect to two distinct assets, namely: (a) the rights of the Transportation Company as lessee of a piece of land (the "piece of land") situated on Notre-Dame Street in the City of Montreal, under the terms of an emphyteutic lease (the "first lease") made on June 2, 1910 by the Ecclésiastiques du Séminaire de Montréal as lessor, in favour of the Transportation Company as lessee; and (b) the full ownership of a building (the "Transportation Building") that had been erected on the piece of land.

It is no longer in dispute that these assets were acquired by respondent "for the purpose of gaining or producing income" (*Income Tax Regulations* 1102(1)(c)) and that respondent was in 1964 en-

*Sugar Refining Co. Ltd. v. The Queen*, [1898] A.C. 735; *Re Leven*, [1954] 3 All E.R. 81.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel fédérale<sup>1</sup> infirmant un jugement de la Division de première instance<sup>2</sup> qui avait confirmé la cotisation du ministre du Revenu. Pourvoi accueilli.

*Alban Garon, c.r., Wilfrid Lefebvre et Pierre Barnard*, pour l'appelante.

*Maurice Régnier, c.r., et Robert Couzin*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PRATTE—Ce pourvoi porte sur le droit de l'intimée de réclamer, dans le calcul de son revenu pour les années d'imposition 1967 et 1968, une déduction au titre de l'allocation à l'égard du coût en capital de biens qui, ayant été acquis aux fins de gagner ou de produire un revenu, ont néanmoins, au cours d'une année, cessé de faire partie d'une catégorie prescrite pertinente de sorte qu'à la fin de chacune des deux années d'imposition en question, il n'y avait plus aucun bien dans cette catégorie.

Les faits, qui ne sont pas contestés, peuvent se résumer comme suit.

En 1964, l'intimée devient l'ayant droit de la Transportation Building Company, Limited, (la «Transportation Company») à l'égard de deux biens distincts soit: a) les droits de la Transportation Company à titre de preneur d'un terrain (le «terrain») rue Notre-Dame à Montréal, en vertu d'un bail emphytéotique (le «premier bail») consenti le 2 juin 1910 par les Ecclésiastiques du Séminaire de Montréal à la Transportation Company; et b) la pleine propriété d'un édifice, «l'édifice Transportation», construit sur ce terrain.

Il est maintenant admis que l'intimée a acquis ces biens «aux fins de gagner ou de produire un revenu» (al. 1102(1)c) des *Règlements de l'impôt sur le revenu*) et qu'elle avait, en 1964, le droit de

<sup>1</sup> [1976] 2 F.C. 433.

<sup>2</sup> [1975] F.C. 523.

<sup>1</sup> [1976] 2 C.F. 433.

<sup>2</sup> [1975] C.F. 523.

titled to claim capital cost allowances in respect of both assets, the Transportation Building to be classified in class 3 ("property not included in any other class that is . . . a building . . .") and the lessee rights under the first lease in class 13 ("property that is a leasehold interest . . .") of the *Income Tax Regulations* (*R. v. BCN Ltée*<sup>3</sup>).

In January of 1965, the situation of respondent vis-à-vis these two classes of assets changed. Respondent, who already held the lessee's rights under the first lease, then acquired the lessor's rights under the same lease; respondent thereupon became the full owner of the piece of land which it previously occupied as lessee only. Also, immediately after such acquisition, respondent, which was then the full owner of both the piece of land and the Transportation Building, conveyed by emphyteutic lease (the "second lease") to Société Immobilière Place d'Armes Limitée (the "Société"), several properties including the piece of land on which stood the Transportation Building. Under this second lease, the Société obligated itself to demolish the Transportation Building and to build for the use of respondent a new office building in accordance with plans and specifications to be approved by it. In partial fulfillment of this contractual obligation, the Transportation Building was demolished by the Société before the end of respondent's 1965 taxation year.

Following these events, respondent had no property left in classes 3 and 13 and it is common ground that none was acquired by respondent during the taxation years 1965, 1966, 1967 and 1968.

We are not concerned here with the tax situation of respondent in 1965 and 1966 and the record is silent in that regard. The dispute concerns the years 1967 and 1968 for which respondent claimed depreciation at the appropriate annual rate in respect of the undepreciated capital cost of the two classes of assets aforementioned. Such claim was denied because respondent did not have

réclamer une déduction au titre de l'allocation à l'égard du coût en capital de ces deux biens, l'édifice Transportation faisant partie de la catégorie 3 («biens non compris dans une autre catégorie constitués par . . . un édifice . . .») et les droits du preneur en vertu du premier bail, faisant partie de la catégorie 13 («biens constitués par une tenure à bail . . .») des *Règlements de l'impôt sur le revenu* (*R. v. BCN Ltée*<sup>3</sup>).

En janvier 1965, la situation de l'intimée vis-à-vis de ces deux catégories de biens a changé. L'intimée, qui détenait déjà les droits du preneur en vertu du premier bail, a alors acquis les droits du bailleur en vertu du même bail; elle est ainsi devenue propriétaire du terrain qu'elle n'occupait auparavant qu'à titre de preneur. En outre, immédiatement après cette acquisition, l'intimée, devenue l'unique propriétaire du terrain et de l'édifice Transportation, a cédé, par bail emphytéotique (le «second bail»), à la Société Immobilière Place d'Armes Limitée (la «Société») plusieurs propriétés dont le terrain sur lequel était érigé l'édifice Transportation. Aux termes de ce second bail, la Société s'engageait à démolir elle-même l'édifice Transportation et à construire un nouvel immeuble de bureaux pour l'intimée conformément aux plans et devis approuvés par cette dernière. L'édifice Transportation a donc été démolí, en exécution partielle de cette obligation contractuelle, avant la fin de l'année d'imposition 1965 de l'intimée.

Suite à ces événements, l'intimée n'avait plus de biens dans la catégorie 3 et 13 et il est admis qu'elle n'en a acquis aucun au cours des années d'imposition 1965, 1966, 1967 et 1968.

La situation fiscale de l'intimée en 1965 et 1966 n'est pas en cause ici et le dossier est muet à cet égard. Le litige vise les années 1967 et 1968 pour lesquelles l'intimée demande une déduction au taux annuel approprié à l'égard du coût en capital non déprécié des biens des deux catégories susmentionnées. Cette déduction a été refusée pour le motif qu'à la fin de chacune de ces deux années

<sup>3</sup> [1973] CTC 362.

<sup>3</sup> [1973] CTC 362.

at the end of these two years, any property in these classes.

Respondent appealed directly to the Federal Court, Trial Division, against the assessment; its appeal was dismissed ([1975] F.C. 523). In his reasons for judgment, Addy J. expressed the view at p. 528:

... that property in the class under consideration must actually exist before a deduction for previously acquired property of that class may be claimed.

He also said at pp. 529 and 530 that there was a more fundamental reason why the claim of respondent could not be entertained:

However, what is more important is the fact that the general disposition of the Act in so far as deductions are concerned, provides that, in order to justify a deduction, the property in question must be used to produce income and, if it no longer exists, it clearly cannot produce income or for that reason justify a deduction. The principle that the property must be used to produce income becomes clear when we examine the text of section 20(6)(a) and (b) of the Act, which reads as follows:

Therefore, in order to enable a deduction to be made pursuant to section 11 of the Act, the property must be used to produce income, or at least, if it does not produce income, it must be held for the purpose of producing some.

In concluding his reasons he expressed himself as follows at p. 530:

I must therefore conclude that, by demolishing the Transportation Building in 1965, the plaintiff lost all right to future deductions based on the original purchase price of that building under section 11 of the Act, since no other property of that class existed, and for the same reason I must also conclude that, in view of the confusion of the rights of lessor and lessee when the emphyteutic lease and the building were both purchased, the plaintiff also lost all right to a deduction arising from the said lease.

On appeal to the Federal Court of Appeal, the judgment of the Trial Division was set aside and the assessments for the 1967 and 1968 taxation years were:

referred back to the Minister for re-assessment on the basis that

l'intimée n'avait plus de biens de ces catégories.

L'intimée a interjeté appel de la cotisation devant la Division de première instance de la Cour fédérale; son appel a été rejeté ([1975] C.F. 523). Dans ses motifs de jugement (à la p. 528), le juge Addy a déclaré:

... qu'un bien dans la catégorie concernée doit exister de fait avant qu'une déduction pour des biens de cette catégorie achetés antérieurement puisse être réclamée.

Il a aussi ajouté (aux pp. 529 et 530) qu'une raison plus fondamentale motivait le rejet de la déduction réclamée par l'intimée:

Mais le plus important, je crois, c'est que l'arrangement général de la Loi au sujet des déductions prévoit que pour donner lieu à des déductions les biens en question doivent servir à produire du revenu et, s'il n'en existe plus, ils ne peuvent évidemment pas produire de revenu ni par le fait même, donner droit à une déduction. Le principe que le bien doit servir à produire un revenu devient évident à la lecture de l'article 20(6)a) et b) de la Loi, qui se lit comme suit:

Pour permettre une déduction sous l'article 11 de la Loi, les biens doivent donc servir à produire du revenu, ou du moins, s'ils n'en produisent pas, ils doivent être détenus dans le but d'en produire.

Puis, à la fin de ses motifs, il dit à la p. 530:

Je dois donc conclure qu'en démolissant l'édifice «Transportation Building» en 1965 la demanderesse perdit tout droit de déduction future à même le prix d'achat original de cet édifice, sous l'empire de l'article 11 de la Loi puisqu'il n'existe plus d'autres biens dans cette catégorie et je dois aussi conclure pour le même motif, que vu la confusion des droits du bailleur et du preneur lors de l'achat du bail emphytéotique et de l'édifice, la demanderesse perdit également tout droit à une déduction découlant dudit bail.

La Cour d'appel fédérale a infirmé le jugement rendu par la Division de première instance et a jugé que les cotisations des années d'imposition 1967 et 1968 devaient être:

renvoyées au Ministre pour nouvelle cotisation étant donné que

(a) Regulation 1100(2) did not confer on the appellant any right to a deduction for the 1965 taxation year; and

(b) it is not necessary for property to be in existence or used or held for income producing purposes for its capital cost to be included in the computation of capital cost allowance under Regulation 1100(1),

([1976] 2 F.C. at p. 437.)

There are two main issues in this appeal: the first is as to the application of the terminal loss provision of Regulation 1100(2) of the *Income Tax Regulations* to the circumstances of this case; the second is as to the right of respondent to claim in any event a capital cost allowance (other than a terminal loss) when there is no property in the relevant class.

Regulation 1100(2) reads as follows in both official languages:

(2) Where, in a taxation year, otherwise than on death, all property of a prescribed class that had not previously been disposed of or transferred to another class has been disposed of or transferred to another class and the taxpayer has no property of that class at the end of the taxation year, the taxpayer is hereby allowed a deduction for the year equal to the amount remaining, if any, after deducting the amounts, determined under sections 1107 and 1110 in respect of the class, from the undepreciated capital cost to him of property of that class at the expiration of the taxation year.

(2) Lorsque, dans une année d'imposition, autrement qu'au décès, tous les biens d'une catégorie prescrite qui n'avaient pas auparavant été aliénés ou transportés à une autre catégorie ont été aliénés ou transportés à une autre catégorie et que le contribuable n'a pas de biens de cette catégorie à la fin de l'année d'imposition, il est par les présentes accordé au contribuable une déduction, pour l'année, égale au montant qui reste, s'il en est, après déduction des montants, établis en vertu des articles 1107 et 1110 à l'égard de la catégorie sur le coût en capital non déprécié, pour lui, des biens de cette catégorie, à la fin de l'année d'imposition.

The first question to be decided is as to whether the Transportation Building and the lessee's rights under the first lease must, because of the circumstances previously outlined, be regarded as having been "disposed of" or "aliénés" during respondent's 1965 taxation year. Appellant argues for the

a) le Règlement 1100(2) n'a conféré à l'appelante aucun droit à une déduction pour l'année d'imposition 1965, et

b) il n'est pas nécessaire qu'un bien ait existé ou ait été utilisé ou conservé aux fins de produire un revenu pour que le coût en capital de ce bien soit compris dans le calcul de l'allocation des coûts en capital aux termes du Règlement 1100(1),

([1976] 2 C.F. à la p. 437.)

Ce pourvoi soulève deux questions principales: la première porte sur l'application en l'espèce du par. 1100(2) des *Règlements de l'impôt sur le revenu*, relatif aux pertes finales; la seconde porte sur le droit de l'intimée de réclamer une déduction à titre d'allocation à l'égard du coût en capital (autre qu'une perte finale) lorsqu'il n'existe aucun bien de la catégorie pertinente.

Voici le texte du par. 1100(2) des *Règlements* dans les deux langues officielles:

(2) Lorsque, dans une année d'imposition, autrement qu'au décès, tous les biens d'une catégorie prescrite qui n'avaient pas auparavant été aliénés ou transportés à une autre catégorie ont été aliénés ou transportés à une autre catégorie et que le contribuable n'a plus de biens de cette catégorie à la fin de l'année d'imposition, il est par les présentes accordé au contribuable une déduction, pour l'année, égale au montant qui reste, s'il en est, après déduction des montants, établis en vertu des articles 1107 et 1110 à l'égard de la catégorie sur le coût en capital non déprécié, pour lui, des biens de cette catégorie, à la fin de l'année d'imposition.

(2) Where, in a taxation year, otherwise than on death, all property of a prescribed class that had not previously been disposed of or transferred to another class has been disposed of or transferred to another class and the taxpayer has no property of that class at the end of the taxation year, the taxpayer is hereby allowed a deduction for the year equal to the amount remaining, if any, after deducting the amounts, determined under sections 1107 and 1110 in respect of the class, from the undepreciated capital cost to him of property of that class at the expiration of the taxation year.

La première question consiste à déterminer si, compte tenu des circonstances décrites plus haut, il faut considérer que l'édifice Transportation et les droits du preneur en vertu du premier bail ont été «aliénés» ou «disposed of» au cours de l'année d'imposition 1965. L'appelante soutient l'affirma-

affirmative and submits that the interpretation of this provision should be governed by that of the expression "disposed of" which should be given its broadest possible meaning. Respondent favours a more restrictive interpretation; it supports the view of Jackett C.J. who, speaking for the Federal Court of Appeal, held that the meaning of the expression "disposed of" in the Regulation should be controlled by the narrower meaning of the French word "*aliénés*" used in the French version of the same Regulation; he said at p. 436:

... Regardless of whether the expression "disposed of" would have been given some other sense if the English version were read alone, in my view, when the two versions are read together, "disposed of" must be read in the sole relevant sense that that expression has in common with the French word "*aliénés*". In my view, this sense would include any transfer, by way of sale, gift or otherwise, of legal title, to some other person but would not include the bringing about of the destruction or extinguishment of the property.

In support of the judgment of the Federal Court of Appeal that the expression "disposed of" should be given the restrictive meaning of "*aliénés*", respondent has referred us to s. 8 of the *Official Languages Act*, (R.S.C. 1970, c. O-2) which reads in part as follows:

8. (1) In construing an enactment, both its versions in the official languages are equally authentic.

(2) In applying subsection (1) to the construction of an enactment,

(b) subject to paragraph (c), where in the enactment there is a reference to a concept, matter or thing the reference shall, in its expression in each version of the enactment, be construed as a reference to the concept, matter or thing to which in its expression in both versions of the enactment the reference is apt;

I do not believe that s. 8(2)(b) of the *Official Languages Act* is of much assistance to respondent. The rule therein expressed is a guide; it is one of several aids to be used in the construction of a statute so as to arrive at the meaning which, "according to the true spirit, intent and meaning of an enactment, best ensures the attainment of its objects" (s. 8(2)(d)). The rule of s. 8(2)(b) should

tive; selon elle, la portée de la disposition doit être déterminée en regard du sens de l'expression «*disposed of*» employée au par. 1100(2) des *Règlements*, qui doit, à son avis, recevoir l'interprétation la plus large possible. L'intimée soutient en revanche que la disposition doit être interprétée restrictivement; elle reprend l'opinion du juge en chef Jackett qui, parlant au nom de la Cour d'appel fédérale, a jugé que l'expression «*disposed of*» dans l'article des *Règlements* correspond au sens restreint du mot «*aliénés*» de la version française du même article; il a écrit (à la p. 436):

... Que l'expression «*disposed of*» ait un sens différent en isolant la version anglaise, il ne faut attribuer à l'expression «*disposed of*» que le sens qu'elle a en regard du mot «*aliénés*» dans le texte français. Ce sens comprendrait à mon avis toute cession du titre de propriété à un tiers au moyen d'une vente, d'un don ou par tout autre moyen mais non pas la destruction ou l'extinction active du bien.

A l'appui de larrêt de la Cour d'appel donnant à l'expression «*disposed of*» le sens restreint de «*aliénés*», l'intimée cite l'art. 8 de la *Loi sur les langues officielles* (S.R.C. 1970, chap. O-2) dont voici un extrait:

8. (1) Dans l'interprétation d'un texte législatif, les versions des deux langues officielles font pareillement autorité.

(2) Pour l'application du paragraphe (1) à l'interprétation d'un texte législatif,

b) sous toutes réserves prévues à l'alinéa c), lorsque le texte législatif fait mention d'un concept ou d'une chose, la mention sera, dans chacune des deux versions du texte législatif, interprétée comme une mention du concept ou de la chose que signifient indifféremment l'une et l'autre version du texte législatif;

Je ne pense pas que l'al. 8(2)b) de la *Loi sur les langues officielles* soit d'un grand secours à l'intimée. La règle prescrite par cet alinéa n'est qu'un guide parmi plusieurs autres, dont il faut se servir pour rechercher le sens d'une loi qui, «selon l'esprit, l'intention et le sens véritables du texte, assure le mieux la réalisation de ses objets» (al. 8(2)d)). La règle de l'al. 8(2)b) n'est pas absolue

not be given such an absolute effect that it would necessarily override all other canons of construction. In my view therefore the narrower meaning of one of the two versions should not be preferred where such meaning would clearly run contrary to the intent of the legislation and would consequently tend to defeat rather than assist the attainment of its objects.

One of the most important rules to be followed in the interpretation of a particular provision of a statute was expressed as follows by Lord Herschell in *Colquhoun v. Brooks*<sup>4</sup>, at p.506:

It is beyond dispute, too, that we are entitled and indeed bound when construing the terms of any provision found in a statute to consider any other parts of the Act which throw light upon the intention of the legislature and which may serve to shew that the particular provision ought not to be construed as it would be if considered alone and apart from the rest of the Act.

And, in *Canada Sugar Refining Company, Limited v. The Queen*<sup>5</sup>, Lord Davey said at p.741:

... Every clause of a statute should be construed with reference to the context and the other clauses of the Act, so as, so far as possible, to make a consistent enactment of the whole statute or series of statutes relating to the subject-matter.

Clearly, this basic rule of statutory construction is still in effect; it has not been repealed by the enactment of s. 8 of the *Official Languages Act*.

The expressions "disposed of" or "aliénés" as found in Regulation 1100(2) should therefore not be interpreted in the isolated context of the Regulation itself as if it stood alone and independently from the statute under which it was passed. Its true meaning should rather be gathered from a consideration of all relevant statutory or regulatory provisions under which the scheme of capital cost allowances was established and regulated and of which the terminal loss provisions of Regulation 1100(2) are but a part.

The rules respecting the operation of the capital cost allowance system are essentially to be found

au point d'automatiquement l'emporter sur tous les autres principes d'interprétation. J'estime donc qu'il ne faut pas retenir la version la plus restrictive si elle va clairement à l'encontre du but de la loi et compromet la réalisation de ses objets au lieu de l'assurer.

Lord Herschell a formulé, dans l'arrêt *Colquhoun v. Brooks*<sup>4</sup>, l'une des règles cardinales d'interprétation d'un texte législatif; il a écrit à la p. 506:

[TRADUCTION] En outre, nous avons indiscutablement le droit et, en réalité, le devoir d'interpréter une disposition législative en tenant compte de toutes les autres dispositions de la loi qui précisent l'intention du législateur et tendent à montrer qu'une disposition ne doit pas recevoir la même interprétation que si elle était considérée isolément et indépendamment du reste.

Dans l'arrêt *Canada Sugar Refining Company, Limited v. The Queen*<sup>5</sup>, lord Davey a déclaré à la p. 741:

[TRADUCTION] ... Chaque article d'une loi doit s'interpréter en regard du contexte et des autres articles de la loi de sorte que, dans la mesure du possible, l'ensemble de la loi ou des lois connexes forme un tout logique.

Il ne fait aucun doute que cette règle fondamentale d'interprétation législative subsiste et n'est pas mise de côté par l'art. 8 de la *Loi sur les langues officielles*.

Les mots «*disposed of*» ou «aliénés», au par. 1100(2) des *Règlements*, ne devraient donc pas être interprétés dans le seul contexte du paragraphe comme s'il était indépendant de la loi en vertu de laquelle il a été adopté. Son véritable sens doit plutôt être établi en fonction de toutes les dispositions législatives et réglementaires pertinentes au régime de l'allocation à l'égard du coût en capital dont fait partie le par. 1100(2) relatif à la perte finale.

Les principales dispositions concernant le régime de l'allocation à l'égard du coût en capital sont à

<sup>4</sup> (1889), 14 A.C. 493.

<sup>5</sup> [1898] A.C. 735.

<sup>4</sup> (1889), 14 A.C. 493.

<sup>5</sup> [1898] A.C. 735.

in s. 20 of the Act, in Regulations 1100 to 1205 and also in Schedules B, C, D, E and H, all passed under the authority of s. 11(1)(a) and (b) of the Act.

Section 20 contains a number of substantive rules regarding the recapture of capital cost allowances and the effects on the operation of the system of a change in the use of depreciable property. It also contains an interpretative clause that is expressed to have effect for the purposes of s. 20 and also for the purposes of the "regulations made under paragraph (a) of subsection (1) of section 11" which, of course, include Regulation 1100(2) aforesaid. In all but two of the definitions in s. 20(5), the words defined therein are declared to "mean" so and so; these are true definitions and therefore restrictive. There are two exceptions where the words defined are declared to "include" so and so; these exceptions are the following:

Sec. 20(5)

(b) "disposition of property" includes any transaction or event entitling a taxpayer to proceeds of disposition of property;

(c) "proceeds of disposition" of property include

- (i) the sale price of property that has been sold,
- (ii) compensation for property damaged, destroyed, taken or injuriously affected, either lawfully or unlawfully, or under statutory authority or otherwise,

(iii) an amount payable under a policy of insurance in respect of loss or destruction of property,

(iv) an amount payable under a policy of insurance in respect of damage to property except to the extent that the amount has, within a reasonable time after the damage, been expended on repairing the damage, and

(v) an amount by which the liability of a taxpayer to a mortgagee is reduced as a result of foreclosure of his interest in property that is mortgaged or as a result of the sale of that property under a provision of the mortgage, plus any amount received by the taxpayer out of the proceeds of such sale;

In the context of s. 20(5), the definitions of "disposition of property" and "proceeds of disposition" cannot be said to be exhaustive; these expres-

l'art. 20 de la Loi ainsi qu'aux arts. 1100 à 1205 des *Règlements* et aux annexes B, C, D, E et H, établis sous le régime des al. 11(1)a) et b) de la Loi.

L'article 20 contient plusieurs dispositions de fond relatives à la récupération de l'allocation à l'égard du coût en capital et aux conséquences d'un changement d'utilisation d'un bien susceptible de dépréciation. Il contient également une disposition interprétative applicable à l'art. 20 et aux fins des «règlements établis en exécution de l'alinéa a) du paragraphe (1) de l'article 11», et, en conséquence, aux fins du par. 1100(2) précité. Tous les alinéas, sauf deux, précisent que l'expression définie «signifie ...»; il s'agit donc de véritables définitions, ayant un effet restrictif. Deux alinéas font exception et disposent que l'expression qui y est mentionnée «comprend ...»; les voici:

Art. 20(5)

b) «disposition de biens» comprend toute opération ou tout événement donnant droit au contribuable au produit d'une disposition de biens;

c) «produit d'une disposition» de biens comprend

- (i) le prix de vente des biens qui ont été vendus,
- (ii) une compensation à l'égard de biens qui ont été endommagés, détruits, pris ou lésés, soit légalement, soit illégalement, ou en vertu d'une autorité statutaire ou autrement,

(iii) un montant payable en vertu d'une police d'assurance à l'égard de la perte ou de la destruction de biens,

(iv) un montant payable en vertu d'une police d'assurance à l'égard d'un dommage causé à des biens, sauf dans la mesure où, dans un délai raisonnable après le dommage, le montant a été dépensé pour réparer le dommage; et

(v) un montant par lequel l'obligation d'un contribuable à l'égard d'un créancier hypothécaire est réduite à la suite de la saisie de son intérêt dans les biens qui sont hypothéqués ou à la suite de la vente des biens aux termes d'une disposition de l'hypothèque, ajouté à tout montant reçu par le contribuable sur le produit d'une telle vente;

Dans le contexte du par. 20(5), on ne peut considérer les définitions des expressions «disposition de biens» et «produit d'une disposition» comme

sions must bear both their normal meaning and their statutory meaning; it would be wrong to restrict the former because of the latter.

The expressions "disposed of" or "*aliénés*" used in Regulation 1100(2) are nowhere defined; it is apparent, however, that they must be ascribed the meaning which conforms with that of their companion defined expressions "disposition of property" and "proceeds of disposition".

The expression "disposed of" which is used in Regulation 1100(2) is also used in a number of provisions in s. 20 of the Act: see ss. 20(1), 20(1)(b), 20(5c), 20(6)(a), 20(6)(d), 20(6)(e), 20(6)(f)(ii), 20(6)(g), 20(6)(i), 20(6)(j), 20(12), 20(12)(a)(ii), 20(12)(b). In the French text of seven of these provisions, the French word "*disposé*" has been utilized while in six, the word "*aliéné*" was used.

The word "*disposition*" is also frequently found in s. 20: see ss. 20(2), 20(2)(a)(i), 20(5)(b), 20(5)(e)(ii), 20(5)(e)(ii)(C), 20(6)(g), 20(6)(j) and 20(12)(b); in all but the last two provisions where the word "*aliénation*" is used, "*disposition*" is used in French where "*disposition*" appears in English; in the definition section, "disposition of property" is, in French, "*disposition de biens*".

In most cases, "*produit d'une disposition*" is treated as the equivalent of "proceeds of disposition": see ss. 20(1), 20(5)(c), 20(5)(e)(ii)(A), 20(6)(e), 20(6)(f)(ii) and 20(6)(g). But, in a few cases, the expression "*produit d'une aliénation*" has been used: see ss. 20(5a)(b), 20(6)(i), 20(6)(g) and 20(12).

A detailed examination of these provisions has convinced me that the expressions "disposition", "proceeds of disposition" and "disposed of" must, throughout, receive the same meaning respectively, regardless of the fact that in a limited number of cases the French text taken in isolation would convey a more restrictive meaning. Such a narrow meaning cannot however be held to control the much broader meaning of the English expressions, especially when it is apparent that such was not

exhaustives; outre le sens donné par la loi, ces expressions conservent leur sens courant; ce serait une erreur de restreindre ce dernier à cause du premier.

Les expressions «*disposed of*» ou «*aliénés*» au par. 1100(2) des *Règlements* ne sont pas définies; il est toutefois évident que leur signification doit correspondre aux définitions de «*disposition de biens*» et de «*produit d'une disposition*».

L'expression «*disposed of*» employée au par. 1100(2) figure également plusieurs fois à l'art. 20 de la Loi: voir 20(1), 20(1)b), 20(5c), 20(6)a), 20(6)d), 20(6)e), 20(6)f)(ii), 20(6)g), 20(6)i), 20(6)j), 20(12), 20(12)a)(ii), 20(12)b). Dans la version française de ces dispositions, on retrouve le mot «*disposé*» dans sept cas et le mot «*aliéné*» dans six.

En outre, le mot «*disposition*» est fréquemment employé à l'art. 20: voir 20(2), 20(2)a)(i), 20(5)b), 20(5)e)(ii), 20(5)e)(ii)C), 20(6)g), 20(6)j) et 20(12)b); sauf le cas des deux derniers alinéas où l'on trouve le mot «*aliénation*», le mot français «*disposition*» est utilisé quand le mot «*disposition*» l'est en anglais; dans la disposition interprétative, l'expression «*disposition of property*» correspond à l'expression française «*disposition de biens*».

Dans la plupart des cas, l'expression «*produit d'une disposition*» correspond à l'expression «*proceeds of disposition*»; voir 20(1), 20(5)c), 20(5)e)(ii)A), 20(6)e), 20(6)f)(ii) et 20(6)g). Mais certaines clauses emploient l'expression «*produit d'une aliénation*»: voir 20(5a)b), 20(6)i), 20(6)g) et 20(12).

Un examen approfondi des textes me convainc que les expressions «*disposition*», «*proceeds of disposition*» et «*disposed of*» ont partout le même sens, et qu'il ne faut pas s'arrêter aux quelques cas où le texte français, considéré isolément, justifierait une signification plus restrictive. Le sens étroit du texte français ne peut ici restreindre le sens beaucoup plus large des expressions anglaises particulièrement lorsqu'il est évident que tel n'est pas

the intent, quite the contrary. It will be sufficient to refer to two examples:

Section 20(5a) deals with the tax treatment of the proceeds of a policy of insurance payable as a result of damage caused to property of a prescribed class. Such proceeds are specifically included in the definition "proceeds of disposition", "*produit d'une disposition*", given in s. 20(5)(c); yet when making reference to such proceeds in s. 20(5a), the words "*produit d'une aliénation*" which are nowhere defined are used where the English expression is "proceeds of disposition". Clearly, the words "*produit d'une aliénation*" are inapt and mean "*produit d'une disposition*".

Section 20(12) affords another indication that the use of a French expression of a narrower meaning should not be allowed here to restrict the sense of the English expression. This section refers to the tax treatment of the proceeds of the sale of vessels under certain circumstances. It provides that the recapture provision of s. 20(1) shall not in certain circumstances apply to the proceeds of the sale. Section 20(12)(a) reads in part: "subsection (1) does not apply to the proceeds of disposition . . ." In French, the same paragraph reads: "(a) *le paragraphe (1) ne s'applique pas au produit de l'aliénation . . .*" Section 20(1) which is referred to in s. 20(12) refers to proceeds of disposition in the English text and to "*produit de la disposition*" in the French text; in other word, the French text of s. 20(12)(a) uses "*produit d'une aliénation*" to designate what is described in subs. (1) of s. 20 as "*produit d'une disposition*".

Also, in the same s. 20(12), the words "*aliéné*" and "*disposé*" are both used when the English expression is "*disposed of*" and refers to the same transaction: compare the opening part of s. 20(12) with s. 20(12)(a)(ii).

I come to the conclusion that the French words "*produit d'une aliénation*" or "*aliéné*" that are sometimes used instead of "*produit d'une disposition*" or "*disposé*" should not be so construed as to restrict the meaning of the English expressions.

le but visé, bien au contraire. Il suffit de mentionner deux exemples.

Le paragraphe 20(5a) traite du régime fiscal applicable au produit d'une police d'assurance payable à la suite de dommages causés à un bien d'une catégorie prescrite. Ce produit est spécifiquement mentionné dans la définition, à l'al. 20(5)c), de l'expression «*proceeds of disposition*», «*produit d'une disposition*»; pourtant la version française du par. 20(5a) parle de «*produit d'une aliénation*», expression qui n'est définie nulle part, alors que le texte anglais parle de «*proceeds of disposition*». Il est évident que l'expression «*produit d'une aliénation*» est inexacte et que l'on veut dire «*produit d'une disposition*».

Le paragraphe 20(12) nous fournit un autre exemple d'emploi dans le texte français d'une expression plus restrictive qui ne devrait pas limiter le sens de l'expression anglaise. Cet article porte sur le régime fiscal applicable au produit de la vente d'un navire dans certaines circonstances. Il prévoit que le par. 20(1) qui requiert la récupération ne s'applique pas, dans certain cas, au produit de la vente. L'alinéa 20(12)a) dispose notamment que: «*subsection (1) does not apply to the proceeds of disposition . . .*» En français, le même alinéa dit «*le paragraphe (1) ne s'applique pas au produit de l'aliénation . . .*» Le paragraphe 20(1) auquel se réfère le par. 20(12) parle de «*proceeds of disposition*» en anglais et de «*produit de la disposition*» en français; autrement dit, le texte français de l'al. 20(12)a) parle du «*produit d'une aliénation*» pour désigner ce que le par. 20(1) appelle le «*produit d'une disposition*».

En outre, le par. 20(12) emploie à la fois les mots «*aliéné*» et «*disposé*» pour désigner la même opération là où l'expression anglaise «*disposed of*» est utilisée: comparer le premier alinéa du par. 20(12) avec l'al. 20(12)a)(ii).

Je conclus donc que l'emploi occasionnel des expressions françaises «*produit d'une aliénation*» ou «*aliéné*» au lieu des expressions «*produit d'une disposition*» ou «*disposé*» ne doit pas avoir pour effet de restreindre le sens des expressions anglaises.

This conclusion is also applicable to the words "disposed of" as used in Regulation 1100(2); in the absence of some clear indication to the contrary, this expression must be given the same meaning in the Regulation as in the substantive provision of the Act which it is intended to supplement. The expression "disposed of" in Regulation 1100(2) must be construed as if there was in the French "*disposé*" as in numerous provisions of s. 20: see ss. 20(1), 20(1)(b), 20(6)(d), 20(6)(e), 20(6)(f)(ii) and 20(6)(g).

The verb "to dispose" has a very broad meaning; it is defined as follows in the Oxford English Dictionary (see To dispose of):

*b. To put or get (anything) off one's hands; to put away, stow away, put into a settled state or position; to deal with (a thing) definitely; to get rid of; to get done with, settle, finish. In recent use sometimes spec. to do away with, "settle", or demolish (a claim, argument, opponent, etc.); also humorously, to make away with, consume (food).*

The substantive definitions of "disposition of property" and "proceeds of disposition" in s. 20(5)(b) and (c) are a clear indication that the words "disposed of" should be given their broadest possible meaning.

In French, the verb "*disposer*" would convey the same idea as "to dispose of". In discussing the *jus abutendi* which is one of the three main attributes of the right of ownership, Mignault (*Droit civil canadien*, Vol. 2, at p. 477) wrote:

[TRANSLATION] The *jus abutendi*, or *right of disposal*, is the right to make some *final* use of the thing, which will not be repeated, at least for the same person. *Disposing of a thing* means transforming, consuming, destroying or, finally, alienating it, that is, transferring it to another person.

The same view is expressed by Mazeaud (*Leçons de droit civil*, T. 2, Vol. 2, Nos. 1332 and 1333):

[TRANSLATION] 1332. . . .

Because it is absolute, the right of ownership is a *total right*: *the owner has complete powers over the thing*. This collection of powers may be broken up into three attributes: the *jus utendi*, or right to make use of the thing, the *jus fruendi*, or right to receive income pro-

Cette conclusion s'applique également au mot "*disposed of*" au par. 1100(2) des *Règlements*; en l'absence d'indication contraire claire, ces mots doivent avoir le même sens dans l'article de la Loi et dans les Règlements destinés à la compléter. Il faut interpréter l'expression "*disposed of*" au par. 1100(2) comme si le texte français disait "*disposé*" ainsi qu'on le voit plusieurs fois à l'art. 20: voir 20(1), 20(1)*b*), 20(6)*d*), 20(6)*e*), 20(6)*f*(ii) et 20(6)*g*).

Le verbe "*to dispose*" (disposer) a un sens très large; l'*Oxford English Dictionary* le définit comme suit (« *To dispose of* (disposer de):

[TRADUCTION] *b. Se débarrasser de (quelque chose); jeter; ranger; mettre en place, dans un certain ordre; faire un usage définitif de (quelque chose); se défaire de; régler; venir à bout de;achever. Récemment, spécialement: détruire, «régler» ou démolir (une demande, un argument, un adversaire etc.); et, avec humour, dévorer, expédier (un repas).*

Les définitions des substantifs "*disposition of property*" (disposition de biens) et "*proceeds of disposition*" (produit d'une disposition) aux al. 20(5)*b*) et *c*) indiquent clairement que le verbe "*disposed of*" est employé dans son sens le plus large.

Le verbe français "*disposer*" rend la même idée que l'anglais "*to dispose of*". Parlant du *jus abutendi*, l'un des trois principaux attributs du droit de propriété, Mignault (*Droit civil canadien*, t. 2, à la p. 477) écrit:

Le *jus abutendi*, ou *droit de disposer*, est le droit de faire de la chose un usage *définitif*, qui ne se renouvelera plus, au moins pour la même personne. *Disposer de sa chose*, c'est la transformer, la consommer, la détruire, ou enfin l'aliéner, c'est-à-dire la transmettre à un autre.

Dans son ouvrage *Leçons de droit civil* (t. 2, vol. 2, nos 1332 et 1333) Mazeaud exprime la même opinion:

1332. . . .

Parce qu'il est absolu, le droit de propriété est un *droit total*: *le propriétaire a tous les pouvoirs sur la chose*. Cet ensemble de pouvoirs peut se décomposer en trois attributs: *jus utendi* ou droit de se servir de la chose, *jus fruendi* ou droit de percevoir les revenus, *jus*

duced by it, and the *jus abutendi*, or right to dispose of the thing: to preserve, give, sell, destroy or abandon it.

1333. *Prerogatives of the jus abutendi*.—The right of disposal includes, besides the *right to abandon* the thing and the right to *destroy* it, two important prerogatives: the *right to alienate* the thing whether gratuitously or for consideration, and the *right to preserve* it in the estate.

The question now to be answered is whether it can properly be said in the light of the above that the Transportation Building and the first lease were "disposed of" in 1965.

The Transportation Building which was in the full ownership of respondent was conveyed by it to the Société in January 1965 under the second lease and it was immediately demolished. The relevant provisions of the second lease were as follows:

1. The Lessor hereby conveys with legal warranty by emphyteutic lease to the Lessee, thereof accepting, free and clear of any and all hypothecs, mortgages, liens, privileges and encumbrances, a certain piece of land (hereinafter called "the Premises") . . . together with the three (3) buildings located thereon and presently known as the Transportation Building, the Banque Canadienne Nationale Building and the Royal Insurance Building;

3. The Lessee shall at its own cost and expense, commencing on the first day of May, Nineteen hundred and sixty-five or as soon thereafter as possible, proceed to demolish the three buildings presently erected on the Premises, the Lessee retaining the salvage therefrom as compensation, and shall, immediately after completion of such demolition, construct on the Premises a new building of about thirty-two (32) stories high ("the Building"), in accordance with the preliminary sketches and outline specifications referred to in Clause 6 hereof, and of the general plans and specifications to be approved by the Lessor under said Clause 6, the work of demolition and construction to proceed with due diligence and the Building to be substantially completed and ready for occupancy not later than the first day of May, Nineteen hundred and sixty-seven;

One of the essential features of an emphyteutic lease is the obligation for the lessee to make certain specific improvements to the property that is the subject-matter of the lease. Another essential ingredient of emphyteusis is the reversion of the property to the lessor at the end of the lease.

*abutendi* ou droit de disposer de la chose: la conserver, la donner, la vendre, la détruire, l'abandonner.

1333. *Les prérogatives du jus abutendi*.—Le droit de disposer comporte, outre le *droit d'abandonner* la chose et de la *détruire*, deux prérogatives importantes: le *droit d'aliéner* la chose à titre gratuit ou onéreux, le *droit de la conserver* dans son patrimoine.

Il faut maintenant déterminer, à la lumière de cette analyse, si, en 1965, l'édifice Transportation et le premier bail ont été «aliénés» ou plutôt si on en a disposé «*disposed of*».

En janvier 1965, l'intimée a cédé à la Société, aux termes du second bail, l'édifice Transportation dont elle était l'unique propriétaire et, conformément au contrat, la Société a démolri l'édifice. Voici les dispositions pertinentes de ce second bail:

[TRADUCTION] 1. Par les présentes, le Bailleur loue par bail emphytéotique au Preneur (et ce dernier accepte), avec garantie légale, libre de toute hypothèque, hypothèque mobilière, privilège et charge, une parcelle de terrain (ci-après appelée les «lieux») . . . et trois (3) édifices sis sur les lieux et connus sous le nom d'Édifice Transportation, Édifice Banque Canadienne Nationale et Édifice Royal Insurance;

3. Le Preneur s'engage, à ses propres frais, et dès le premier mai mil neuf cent soixante-cinq ou le plus tôt possible, à démolir les trois édifices sis sur les lieux; le Preneur est autorisé à conserver les matériaux récupérés à titre d'indemnité pour la démolition; le Preneur s'engage également à construire sur les lieux, dès la démolition terminée, un nouvel édifice d'environ trente-deux (32) étages (ci-après appelé l'«Édifice») conformément aux esquisses préliminaires et devis descriptifs mentionnés à l'article 6 du présent contrat et aux plans et devis qui seront approuvés par le Bailleur aux termes dudit article 6. Les travaux de démolition et de construction seront effectués avec diligence et l'Édifice sera terminé et prêt à occuper au plus tard le premier mai mil neuf cent soixante-sept;

L'une des principales caractéristiques du bail emphytéotique est l'obligation du preneur de faire certaines améliorations à la propriété louée. Une autre caractéristique de l'emphytose est que le bailleur reprend la propriété du bien à l'expiration du bail. En l'espèce, l'absence de ces éléments, en

The absence of these two features in so far as the Transportation Building is concerned shows that the emphyteusis created by the lease did not include the Transportation Building, but only the land that was supporting it. While the Société, as lessee, under the second lease, acquired the temporary ownership of the land, it acquired the full ownership of the building which it undertook to demolish so as to make room for the new building to be erected on the land and which would constitute an improvement thereto. The right of ownership in the building that was conveyed by the second lease was therefore quite different from that to the land which was created "for a time" (art. 567 C.C.).

In my view, the second lease did not have the effect of creating a leasehold interest in the Transportation Building; it rather transferred to the Société the full ownership of the building subject to the obligation to proceed with the demolition and the construction of a new office building. Such transfer was a "disposition of property"; such building was therefore "disposed of" within the meaning of Regulation 1100(2).

I now come to deal with the rights of the respondent as lessee of the piece of land under the first lease. These rights were classified as a leasehold interest in class 13 of Schedule B of the *Income Tax Regulations*. This leasehold interest automatically terminated when the lease under which it was created came to an end upon Respondent acquiring the lessor's rights under the same lease. One cannot at the same time be lessor and lessee of the same property.

The narrow point is whether the leasehold interest which terminated in such circumstances should be regarded as having been "disposed of" for the purposes of Regulation 1100(2).

As already indicated, the verb "to dispose of", in its first meaning, encompasses the idea of destruction; one of the meanings of the verb "to destroy" is "to put an end to, to do away with" (*Shorter Oxford English Dictionary*, see *Destroy*). The extinction of a right through merger is but one method of "destroying" that right, that is of put-

ce qui concerne l'édifice Transportation, me force à conclure que l'emphytéose ne visait pas l'édifice Transportation mais uniquement le terrain sur lequel il était construit. En vertu du second bail, la Société est devenue le propriétaire temporaire du terrain, à titre de preneur, mais elle a acquis la pleine propriété de l'édifice qu'elle a démolie pour construire le nouvel édifice et s'acquitter ainsi de son obligation de faire des améliorations au terrain. En conséquence, le droit de propriété sur l'édifice cédé par le second bail est d'une nature différente du droit de propriété sur le terrain qui, selon les mots de l'art. 567 du *Code civil*, n'a été cédé que «pour un temps».

A mon avis, le second bail n'a pas «baillé» à la Société l'édifice Transportation; j'estime au contraire qu'il lui en a transféré la pleine propriété, sous réserve de l'obligation de le faire démolir et de faire construire un nouvel édifice de bureaux. Ce transfert constitue une «disposition de biens» (*disposition of property*); l'édifice a été «aliéné» ou «disposed of» au sens du par. 1100(2) des *Règlements*.

J'en viens à l'étude des droits de l'intimée en qualité de preneur du terrain en vertu du premier bail. Ces droits ont été considérés comme une «tenure à bail», visée par la catégorie 13 de l'Annexe B des *Règlements de l'impôt sur le revenu*. Cette «tenure à bail» est automatiquement venue à expiration lorsque le bail qui l'avait constituée a pris fin par l'acquisition par le preneur des droits du bailleur. On ne peut être à la fois bailleur et preneur du même bien.

Le point étroit à déterminer est si les circonstances dans lesquelles la «tenure à bail» a pris fin permettent de considérer qu'elle a été «aliénée» au sens du par. 1100(2) des *Règlements*.

Comme je l'ai déjà indiqué, le verbe «*to dispose of*» (disposer) signifie notamment «détruire»; selon le *Shorter Oxford English Dictionary*, le verbe «*to destroy*» (détruire) signifie notamment [TRADUCTION] «mettre fin à, se défaire de». L'extinction d'un droit par la confusion n'est qu'une façon de «détruire» ce droit, de mettre fin à son existence.

ting an end to its existence. In *Re Leven*<sup>6</sup>, it was said that the word "disposition" taken by itself and used in its most extended meaning was "wide enough to include the act of extinguishment".

The acquisition by respondent of the lessor's rights under the first lease brought about the automatic termination of the leasehold interest; such interest was extinguished, it was destroyed.

In my view, the rights of respondent under the first lease should be regarded as having been "disposed of" in January 1965.

But, it was argued on behalf of respondent that the fact that both the Transportation Building and the lessee's rights under the first lease might have been disposed of in 1965 was not determinative of this appeal. It was submitted that Regulation 1100(2) did not, so long as respondent did not take advantage of it, interfere with its normal right to claim capital cost allowance annually at the appropriate rate as if the property had continued to exist in the relevant prescribed class.

Regulation 1100(2) creates a right in favour of the taxpayer; the deduction of a terminal loss is permissible; it is allowed; the loss "may be deducted in computing the income of (the) taxpayer" to use the words of the opening paragraph of s. 11(1)(a) which is the statutory basis of the Regulation. There is no obligation on the taxpayer to claim the deduction provided in Regulation 1100(2), but the fact that he elects not to claim it does not mean that the deduction is not permissible; in that sense, the Regulation may be said to be permissive rather than mandatory.

But, it does not follow that the right created under the Regulation may be exercised outside of the conditions therein prescribed or that in any event, the mere existence of that right is without effect on the application of some of the other rules respecting capital cost allowance.

Firstly, the wording of the Regulation makes it clear that the deduction therein provided may be taken only in the year in which the property was "disposed of"; if the taxpayer elects not to claim the deduction that year, he cannot claim it in a

On a écrit dans l'arrêt *Re Leven*<sup>6</sup>, que considéré isolément et dans son sens le plus étendu, le mot «disposition» [TRADUCTION] «est suffisamment large pour comprendre l'extinction».

L'acquisition par l'intimée des droits du bailleur en vertu du premier bail a automatiquement mis fin à la «tenure à bail» qui s'est éteinte, qui a été détruite.

A mon avis, on peut donc considérer qu'en janvier 1965, l'intimée a aliéné, «*disposed of*», ses droits en vertu du premier bail.

On a plaidé au nom de l'intimée que le fait d'avoir disposé, en 1965, à la fois de l'édifice Transportation et de ses droits en vertu du premier bail ne tranchait pas la question en litige. On a soutenu que dans la mesure où l'intimée ne se prévalait pas du par. 1100(2), elle pouvait toujours exercer son droit de réclamer annuellement une allocation à l'égard du coût en capital au taux applicable, comme si les biens avaient continué de faire partie des catégories prescrites.

Le paragraphe 1100(2) des *Règlements* donne un droit au contribuable; il autorise la déduction d'une perte finale. Selon l'al. 11(1)a) de la Loi, qui autorise la promulgation des règlements pertinents, la perte peut être «déduite dans le calcul du revenu [du] contribuable». Le contribuable n'est aucunement tenu de réclamer la déduction prévue au par. 1100(2) des *Règlements*, mais le fait qu'il choisit de ne pas s'en prévaloir ne signifie pas qu'elle soit interdite; en ce sens, on peut donc dire que la déduction est facultative plutôt qu'obligatoire.

Mais cela ne veut pas dire que le droit prévu au paragraphe peut être exercé sans que les conditions prescrites soient respectées ni que la simple existence de ce droit soit sans effet sur l'application de certaines autres règles relatives à l'allocation du coût en capital.

Premièrement, il est très clair d'après le texte du règlement que la déduction ne peut être réclamée que dans l'année au cours de laquelle on a «aliéné» le bien; si le contribuable choisit de ne pas se prévaloir de la déduction durant cette année-là, il

<sup>6</sup> [1954] 3 All E.R. 81.

<sup>6</sup> [1954] 3 All E.R. 81.

subsequent year because it is not allowed to be taken in a subsequent year. The right to claim a terminal loss exists in respect to the year in which it was incurred; the right is forfeited if it is not exercised for that year and it is not available to be used in respect of a subsequent tax year.

In the case at bar, the property was disposed of in 1965 and respondent did not claim a terminal loss for that year; it therefore follows that it cannot claim a deduction for such loss, in whole or in part, in calculating its income of a subsequent year.

Secondly, the terminal loss provisions of Regulation 1100(2) have the effect of extinguishing the taxpayer's right to normal capital cost allowance in respect of the property disposed of. Such allowance is calculated on the basis of the "undepreciated capital cost" of the class of property which must be established in each year in accordance with the rules contained in the definition of s. 20(5)(e) which reads in part as follows:

#### Sec. 20(5)

(e) "undepreciated capital cost" to a taxpayer of depreciable property of a prescribed class as of any time means the capital cost to the taxpayer of depreciable property of that class acquired before that time minus the aggregate of

- (i) the total depreciation allowed to the taxpayer for property of that class before that time,
- (ii) . . .

The first item to be deducted from the capital cost of a class of property is "the total depreciation allowed to the taxpayer for property of that class". The terminal loss deduction is "allowed" by Regulation 1100(2), whether it is claimed or not. The fact that the terminal loss may not have been claimed does not mean that the deduction was not allowed, *i.e.* permissible. The situation is of course different as regards most other deductions because the language used in the Regulations is different. For instance, Regulation 1100(1)(a) reads in parts as follows:

1100. (1) Under paragraph (a) of subsection (1) of section 11 of the Act, there is hereby allowed to a taxpayer, in computing his income from a business or

ne peut la réclamer au cours de l'année suivante parce qu'il n'en a plus le droit. Le droit de déduire une perte finale n'existe que pour l'année au cours de laquelle la perte a été subie; ce droit disparaît s'il n'est pas exercé pour l'année de la perte et il ne peut être utilisé une autre année.

En l'espèce, l'intimée a disposé du bien en 1965 et n'a réclamé, cette année-là, aucune déduction relative à une perte finale; elle a donc perdu le droit de réclamer la déduction de cette perte dans le calcul de son revenu d'une autre année.

Deuxièmement, les dispositions du par. 1100(2) des *Règlements* relatives aux pertes finales, font perdre au contribuable le droit de réclamer une allocation à l'égard du coût en capital du bien dont il a disposé. Cette allocation est calculée sur la base du «coût en capital non déprécié», qui doit être établi annuellement conformément aux règles établies dans la définition de l'al. 20(5)e) dont voici un extrait:

#### Art. 20(5)

e) «le coût en capital non déprécié», pour un contribuable, de biens susceptibles de dépréciation d'une catégorie prescrite, à une époque quelconque, signifie le coût en capital, pour le contribuable, de biens susceptibles de dépréciation de cette catégorie dont l'acquisition est antérieure à cette époque, moins l'ensemble

- (i) de la dépréciation totale allouée au contribuable, avant cette époque, pour des biens de cette catégorie,
- (ii) . . .

Le premier élément à soustraire du coût en capital d'une catégorie de biens est «la dépréciation totale allouée au contribuable . . . pour des biens de cette catégorie». Le règlement dit bien que la déduction de la perte finale est «allouée», et elle est «allouée» qu'elle soit réclamée ou non. Le fait que la déduction de la perte finale ne soit pas réclamée ne signifie pas que la déduction n'était pas «allouée», c'est-à-dire «autorisée». Ce n'est évidemment pas le cas pour toutes les déductions, car le texte des dispositions qui les prévoient n'est pas uniforme. A titre d'exemple, l'al. 1100(1)a) des *Règlements* dispose:

1100. (1) En vertu de l'alinéa a) du premier paragraphe de l'article 11 de Loi, il est par les présentes alloué au contribuable dans le calcul de son revenu d'une entre-

property, as the case may be, deductions for each taxation year equal to

Rates

(a) such amounts as he may claim in respect of property of each of the following classes in Schedule B, . . .

In the case of a deduction permitted under Regulation 1100(1)(a), it is clear that the deduction that is not claimed by the taxpayer cannot be said to be allowed for the purposes of the calculation of the undepreciated capital cost since the deduction is expressed to be allowed only to the extent that it is claimed.

I am therefore of the view that in calculating the undepreciated capital cost of depreciable property of a class, the amount of a terminal loss that the taxpayer was permitted but failed to take under Regulation 1100(2) must be considered as "depreciation allowed" for the purposes of the calculation of the undepreciated capital cost of such property. I am in agreement with Jackett C.J. when he says in his reasons for judgment at p. 436: It follows that, as the whole of the balance remaining in the undepreciated capital cost account for the particular class at the end of the year of "disposition" or "aliénation" is deductible in computing income for that year, no amount in respect of the capital cost of property of that class acquired before that time will remain in the base for computation of the capital cost allowance deduction for property of that class for a subsequent year. (Compare Regulation 1100(1) with section 20(5)(d) and (e) of the Act.)

In view of this conclusion, it becomes unnecessary to express any opinion on the question argued before us and dealt with in the judgments of the Courts below as to whether property is required to have been in existence in a class at the end of a taxation year in order for the taxpayer to have the right to claim capital cost allowance in respect of such class of property.

I am of opinion that this appeal should be allowed, the judgment of the Federal Court of Appeal set aside and the judgment of the Federal Court, Trial Division, restored, the whole with costs throughout.

*Appeal allowed with costs.*

prise ou de biens, selon le cas, des déductions pour chaque année d'imposition égales

Taux

a) au montant qu'il peut réclamer à l'égard de biens de chacune des catégories suivantes, comprises dans l'Annexe B, . . .

Il est clair dans le cas d'une déduction autorisée par l'al. 1100(1)a) que, si le contribuable ne la réclame pas, la déduction ne lui est pas allouée aux fins du calcul du coût en capital non déprécié car, dans ce cas, la déduction n'est allouée que si elle est réclamée.

Je suis donc d'avis que le montant de la déduction au titre de la perte finale qu'un contribuable pouvait réclamer en vertu du par. 1100(2), mais dont il ne s'est pas prévalu, doit être considéré comme une «dépréciation allouée» aux fins du calcul du coût en capital non déprécié de ce bien. Je partage l'opinion suivante du juge en chef Jackett, exprimée à la p. 436 de ses motifs de jugement:

Puisque la totalité du solde qui demeure dans le compte du coût en capital non déprécié de cette catégorie déterminée à la fin de l'année d'«aliénation» ou de «disposition» est déductible du revenu calculé pour cette année, il s'ensuit que l'assiette servant au calcul de la déduction comme allocation du coût en capital pour le bien de cette catégorie ne comprendra plus l'année suivante aucun montant relatif au coût en capital du bien acquis avant cette date. (Comparer le Règlement 1100(1) avec les alinéas d) et e) de l'article 20(5) de la Loi.)

Compte tenu de cette conclusion, il ne me semble pas nécessaire de me prononcer sur la question plaidée devant nous et étudiée dans les jugements rendus par les tribunaux d'instance inférieure, savoir s'il doit exister un bien de la catégorie prescrite à la fin de l'année d'imposition pour que le contribuable puisse réclamer une allocation à l'égard du coût en capital relativement à cette catégorie de biens.

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'infirmer l'arrêt de la Cour d'appel fédérale et de rétablir le jugement de la Division de première instance de la Cour fédérale, avec dépens dans toutes les cours.

*Pourvoi accueilli avec dépens.*

*Solicitor for the appellant: D. S. Thorson,  
Ottawa.*

*Solicitors for the respondent: Stikeman, Elliot,  
Tamaki, Mercier & Robb, Montreal.*

*Procureur de l'appelante: D. S. Thorson,  
Ottawa.*

*Procureurs de l'intimée: Stikeman, Elliot,  
Tamaki, Mercier & Robb, Montréal.*