

# Insolvency Bulletin

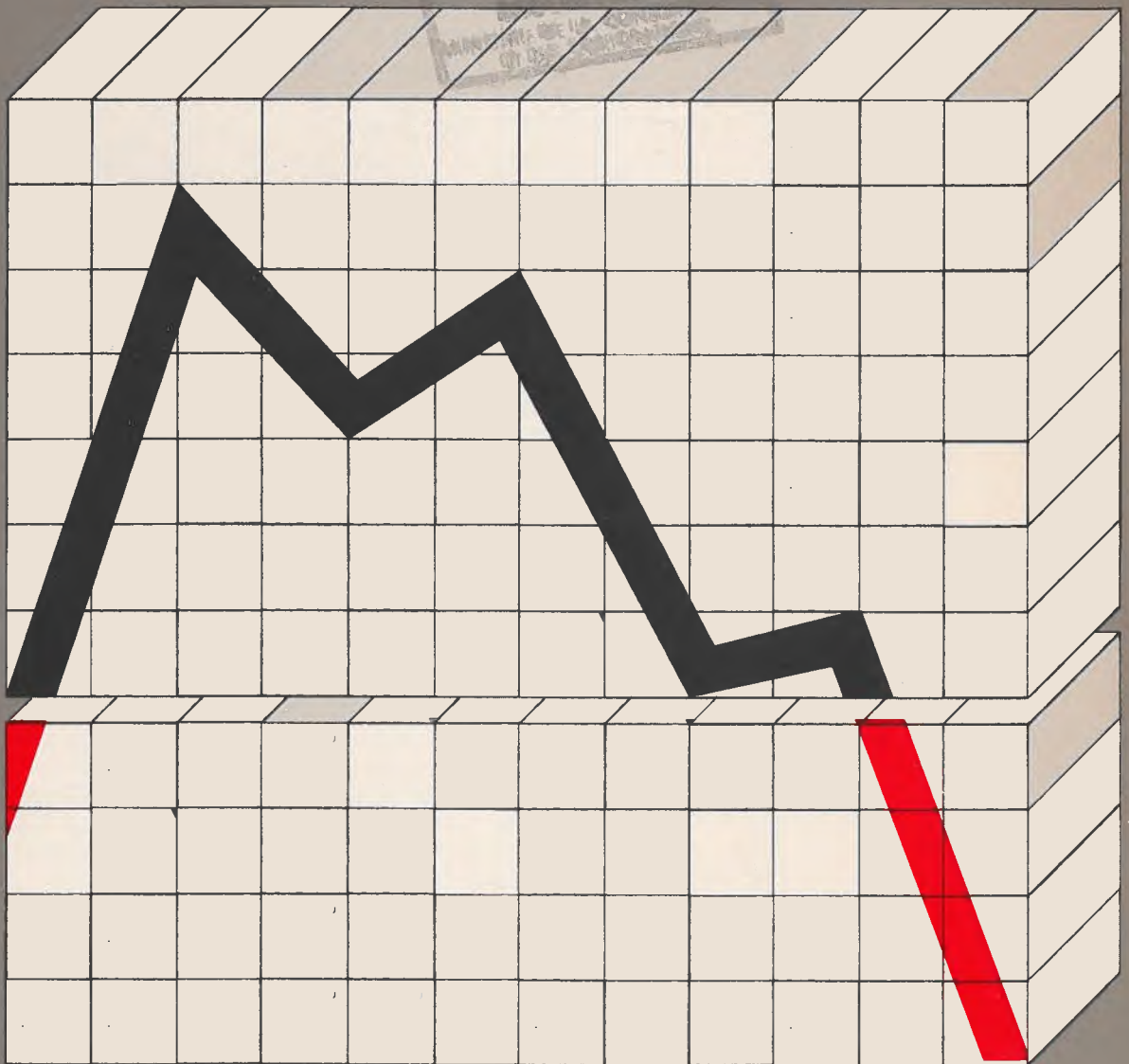
# Bulletin sur l'insolvabilité

Issued by the Office of the  
Superintendent of Bankruptcy

Publié par le Bureau du  
Surintendant des faillites

December 1980

Décembre 1980





## Table of Contents

## Schéma du contenu

### BANKRUPTCY AND INSOLVENCY

### FAILLITE ET INSOLVABILITÉ

Looking at Reviewable Transactions in Bankruptcy by Marc Mayrand .....	3
Notice of Appointment.....	14
List of Receiverships* .....	15
Address of Offices where Bankruptcy Proceedings are Filed.....	16
Index of Bankruptcy Proceedings .....	17
Bankruptcy Proceedings filed during the month of november....	18
Statistics.....	58
Trustee Licences issued during the month of November .....	62

L'Examen des Transactions Revisables en matière de faillite par Marc Mayrand .....	3
Avis de nomination .....	14
Liste de mises sous séquestre* .....	15
Adresse des bureaux où les procédures de faillites sont déposées.....	16
Index des Procédures de faillites.....	17
Procédures de faillites déposées au cours du mois de novembre .....	18
Statistiques.....	58
Licences de syndics émises au cours du mois de novembre ....	62



# LOOKING AT REVIEWABLE TRANSACTIONS IN BANKRUPTCY

By: Marc Mayrand, Professor of Law at University of Ottawa

## INTRODUCTION

In 1966, when the general reform of the Bankruptcy Act was initiated, the federal Parliament enacted amendments to the 1949 Act<sup>1</sup>. The new provisions were intended to correct the most flagrant abuses. They gave extended inquiry powers to the Superintendent and instituted the principle of the automatic bankruptcy of the debtor upon the failure of his proposed arrangement. In addition, a new remedy was given to the trustee, allowing him to recover the consideration given or received by a debtor in a transaction entered into within twelve months preceding his bankruptcy with a person from whom he was not completely independent. It is this remedy for examining a *reviewable transaction* that we wish to discuss with you.

The remedy for examining a reviewable transaction is basically intended to ensure equitable treatment of creditors while at the same time confirming the principle of their equality. The remedy allows the trustee to have the court examine certain transactions entered into by a debtor, to the prejudice of his creditors, with persons having a close relationship with him, and to obtain from the other party to the transaction or any other interested person the difference between the consideration actually given and that which should have been given.

As a result of recent case law, and since we are about to embark upon a substantial reform<sup>2</sup> of bankruptcy law, it will be useful to summarize the rules relating to *reviewable transactions*. This summary will be of assistance to persons who are directly or remotely interested in this type of transaction and, in the event of changes to the law, it will allow us to measure the extent of the reform.

## BASIC CONDITIONS FOR THE REMEDY:

### I - "reviewable transaction"

Section 78 B.A.<sup>3</sup> only provides for the judicial examination of *reviewable transactions*. We must refer to section 3 B.A.<sup>4</sup> to find (at least) a brief definition of this expression:

s. 3(1) For the purposes of this Act, a person who has entered into a transaction with another person otherwise than at arm's length shall be deemed to have entered into a reviewable transaction<sup>5</sup>.

Subsection 3(1) therefore defines a *reviewable transaction* in terms of the relationship between the parties: they must not have dealt with each other *at arm's length*. What does this expression mean? The Bankruptcy Act is silent on this question. Instead, it sets out a presumption that *related persons* are deemed not to have dealt with each other at arm's length and then proceeds to define what is meant by *related persons*, and stipulates that the determination as to whether unrelated persons are at arm's length or not is a question of fact<sup>6</sup>.

1. *An Act amending the Bankruptcy Act*, 14-15 Eliz. II S.C. 1966-67, c. 25 and c. 39.

2. *An Act respecting Bankruptcy and Insolvency*, Bill C-12, given first reading on April 16, 1980.

3. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3.

4. *Ibid.*

5. *Ibid.*

6. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, s. 3(2).

# L'EXAMEN DES TRANSACTIONS RÉVISABLES EN MATIÈRE DE FAILLITE

Par: Marc Mayrand, professeur de Droit à l'Université d'Ottawa

## INTRODUCTION

C'est en 1966, à l'aube de la mise en marche de la réforme générale de la Loi sur la faillite, que le Parlement fédéral adoptait des amendements à la loi de 1949.<sup>1</sup> Ces nouvelles dispositions avaient pour but de corriger les abus les plus flagrants. Elles accordaient des pouvoirs d'enquête étendus au Surintendant et adoptaient le principe de la faillite automatique du débiteur en cas d'échec de sa proposition concordataire. De plus, elles mettaient à la disposition du syndic un nouveau recours permettant d'obtenir le relèvement de la contrepartie donnée ou reçue par un débiteur dans une transaction conclue dans les douze mois précédant sa faillite avec une personne dont il n'était pas complètement indépendant. C'est de ce recours en examen de *transaction révisable* dont nous voulons vous entretenir.

Le recours en examen de transaction révisable vise essentiellement à assurer un traitement équitable des créanciers tout en sanctionnant le principe de l'égalité des créanciers. Le recours permet au syndic de faire examiner par le tribunal certaines transactions conclues par un débiteur, au préjudice de ses créanciers, avec des personnes qui lui sont proches et d'obtenir de l'autre partie à la transaction ou de toute autre personne intéressée la différence entre la contrepartie effectivement donnée et celle qui aurait dû l'être.

Il s'avère utile à la suite d'une jurisprudence récente et à la veille d'une réforme substantielle<sup>2</sup> du droit de la faillite de dresser un bilan des règles relatives aux *transactions révisables*. Ce bilan pourra servir à ceux qui, de près ou de loin, ont à constater ce type de transaction et en cas de changement législatif, permettra de mesurer l'étendue de la réforme.

## CONDITIONS DU FONDS DU RECOURS:

### I - Une "transaction révisable"

L'article 78 L.F.<sup>3</sup> ne permet l'examen judiciaire que des *transactions révisables*. Il faut s'en remettre à l'article 3 L.F.<sup>4</sup> pour trouver une définition (pour le moins) laconique de cette expression:

Art. 3(1) Aux fins de la présente loi, une personne qui a conclu avec une autre une transaction autrement qu'à distance est réputée avoir conclu une transaction révisable.<sup>5</sup>

L'article 3(1) définit donc la *transaction révisable* en fonction de la relation entre les parties: il faut que celles-ci n'aient pas *traité à distance*. Que signifie cette expression? La Loi sur la faillite ne nous le dit pas. Elle édicte plutôt une présomption selon laquelle les *personnes liées* sont réputées ne pas traiter à distance et s'emploie ensuite à définir ce qu'il faut entendre par *personnes liées* tout en précisant que la question de savoir si des personnes non liées traitent à distance ou non demeure une question de fait.<sup>6</sup>

1. *Lois amendant la Loi sur la faillite*, 14-15 Eliz II s.c 1966-67 c. 25 et c. 39.

2. *Loi concernant la faillite et l'insolvabilité*, Bill C-12, déposé en première lecture le 16 avril 1980.

3. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3.

4. *Ibid.*

5. *Ibid.*

6. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3 article 3(2).

The concepts of *related persons* and *persons who are not at arm's length* were borrowed from tax law, where they were known since the end of the 1940's. Strangely enough, the tax laws do not define the concept of a *transaction entered into at arm's length*. This task has been left to the courts which have agreed to set the broad outlines but have refused to lock themselves into an overly restrictive definition. Accordingly, after examining the wording of sections 3 and 4 of the Bankruptcy Act, Mr. Justice Moisan in a recent decision arrived at the following definition:

"It is a transaction between persons who are not in any relationship of dependency, control or influence, in that neither of the two contracting parties has sufficient moral or psychological leverage to appreciably reduce or influence the other's freedom of decision."<sup>7</sup>

In this case, the issue was whether the sale by the bankrupt debtor to his neighbour, a few months before his bankruptcy, of a property having a market value of \$142,000 according to the trustee, for \$85,000 which was the price of the mortgages on the property, was a sale entered into other than at arm's length. The judge found that it was not because the trustee was unable to prove that Tremblay's consent had been obtained through the *exercise of influence or some degree of control over his free will*. And Mr. Justice Moisan added:

"It is important to know whether Tremblay sold for a price which was obviously lower than fair market value *because* there was a relationship of dependency between himself and the buyer which could have materially influenced the setting up of the transaction."<sup>8</sup>

Therefore, in order for a transaction to be entered into other than at arm's length, there must be a certain dependence on the part of the debtor to the other party and this dependence must have prompted the debtor to enter into the transaction. Thus, it was held that where a debtor sold a property to his brother after pressure from a mortgage creditor who had issued a 60 day notice, for a lower price than fair market value but higher than the amount of the mortgage, the transaction was not a *reviewable transaction*<sup>9</sup>.

The concept can also be characterized by stating that the transaction is not at arm's length if one of the contracting parties, through a position of influence and superiority, can interfere with or bend the laws of supply and demand in his favour and force the other party to enter into a transaction for a consideration which is far removed from the normal and adequate market value.

In order to assist the trustee in proving that a transaction was not at arm's length, the Bankruptcy Act creates a presumption with respect to *related persons*:

"Persons related to each other within the meaning of section 4 shall be deemed not to deal with each other at arm's length while so related."<sup>10</sup>

Section 4 tells us what is meant by *related persons*. There are basically three categories of related persons: individuals related to individuals, corporations related to corporations and individuals related to corporations and vice versa<sup>11</sup>. Individuals can be related either by blood, marriage or adoption;<sup>12</sup> thus, parents, children, brothers and sisters are related by blood<sup>13</sup>, and a father-in-law will be related to his son-in-law by marriage, as will be a husband's sister or brother to his wife<sup>14</sup>. On the other hand, the Act does not count as related persons

Les notions de *personnes liées* et de *personnes ne traitant pas à distance* ont été empruntées au droit fiscal qui les connaît depuis la fin des années quarante. Assez curieusement les lois fiscales ne définissent pas davantage le concept de *transaction conclue à distance*. Cette t a été laissée aux tribunaux qui ont accepté d'en esquisser les grands traits tout en refusant de s'enfermer dans une définition trop restrictive. C'est ainsi qu'après avoir examiné les textes des articles 3 et 4 de la Loi sur la faillite, le juge Moisan, dans une décision récente, formula la définition suivante:

"Il s'agit de transaction entre personnes qui n'ont entre elles aucun lien de dépendance, de contrôle ou d'influence, en ce sens qu'aucun des deux contractants ne dispose d'un levier moral ou psychologique suffisant pour diminuer ou influencer sensiblement la liberté de décision de l'autre."<sup>7</sup>

En l'espèce il s'agissait de savoir si la vente par le débiteur failli à son voisin, quelques mois avant sa faillite, d'un immeuble ayant une valeur marchande de \$142,000 selon le syndic, pour \$85,000 soit le prix des hypothèques grevant le bien, constituait une vente conclue autrement qu'à distance. Le juge a répondu par la négative puisque le syndic n'a pu prouver que le consentement de Tremblay avait été déterminé par l'*exercice d'une influence ou d'un certain degré de contrôle sur sa libre volonté*. Et le juge Moisan d'ajouter:

"Il importe de savoir si Tremblay a vendu pour un prix manifestement inférieur à la juste valeur marchande *parce qu'il existait* entre lui et l'acheteur un lien de dépendance susceptible d'influer manifestement sur l'établissement de la transaction."<sup>8</sup>

Il faudra donc pour qu'une transaction soit conclue autrement qu'à distance qu'il y ait une certaine dépendance du débiteur face à l'autre partie et que ce soit cette dépendance qui incite le débiteur à conclure la transaction. Ainsi on a jugé que la transaction par laquelle un débiteur vendait un immeuble à son frère à la suite de pressions d'un créancier hypothécaire ayant émis un avis de 60 jours pour un prix inférieur à la juste valeur marchande mais supérieur au montant de l'hypothèque, ne constituait pas une *transaction révisable*.<sup>9</sup>

On peut aussi cerner le concept en disant que la transaction n'est pas à distance si l'un des contractants peut, par sa position d'influence et de supériorité, déjouer ou infléchir en sa faveur la loi de l'offre et de la demande et induire l'autre à transiger pour une contrepartie qui s'éloigne sensiblement de la valeur marchande normale et adéquate.

Afin de faciliter la t du syndic dans la preuve qu'une transaction n'a pas été conclue à distance, la Loi sur la faillite établit une présomption à l'égard des *personnes liées*:

"Des personnes liées entre elles au sens où l'entend l'article 4 sont réputées ne pas traiter l'une avec l'autre à distance, tant qu'elles sont ainsi liées."<sup>10</sup>

L'article 4 nous indique ce qu'il faut entendre par *personnes liées*. On y retrouve principalement trois catégories de personnes liées: Les personnes physiques liées entre elles, les corporations liées entre elles et les personnes physiques liées aux corporations et vice versa.<sup>11</sup> Les personnes physiques peuvent être liées soit par le sang, soit par le mariage, soit par l'adoption,<sup>12</sup> ainsi les parents et enfants sont liés par le sang de même que les frères et soeurs,<sup>13</sup> ainsi le beau-père sera lié à son gendre et la soeur ou le frère du mari à sa femme<sup>14</sup> par les liens du

7. *In re Richard Tremblay; Gingras, Robitaille, Marcoux Ltée v. A. Beaudry and A. Paradis*, S.C.B. Québec, no. 200-11 and 200-476-792, May 1, 1980, p.7.

8. *Idem*, p. 10 (author's emphasis).

9. *In re Lavigne, F. Delorme v. Lavigne*, C.S. Hull, no. 550-11-000603-73, March 6, 1979.

10. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, s. 3(3).

11. For a more detailed study of the concept of related person, see: Schlesinger, Frank M. *Some Aspects of Arm's Length Incorporated Relationships and Corporate Control in Canadian Taxation and Bankruptcy Law* (1972) 15 C.B.R. n.s. 105-135.

12. s. 4(2)(a).

13. s. 4(3)(e).

14. s. 4(3)f.

7. *In re Richard Tremblay; Gingras, Robitaille, Marcoux Ltée v. A. Beaudry et A. Paradis*, C.S.F. Québec no. 200-11 et 200-476-792, 1er mai 1980, p. 7.

8. *Idem*, p. 10 (souligné par l'auteur).

9. *In re Lavigne, F. Delorme v. Lavigne*, e.s. Hull, no. 550-11-000603-73, 6 mars 1979.

10. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3 art 3(3).

11. Pour une étude plus approfondie de la notion de personne liée voir: Schlesinger, Frank M. *Some Aspects of Arm's Length Incorporated Relationships and Corporate Control in Canadian Taxation and Bankruptcy Law* (1972) 15 C.B.R. n.s. 105-135.

12. art. 4(2)a

13. art. 4(3)e

14. art. 4(3)f

certain persons such as uncles, aunts, nephews, cousins etc...<sup>15</sup> In a transaction between a debtor and such a person, the trustee must prove that this person did not deal with the debtor at arm's length, that is, that he in fact exerted a control or influence which prevented the debtor from acting in his best interests.

With respect to corporations, the basic rule is that a corporation is related to the persons who control it<sup>16</sup> or who have the right to control it *either immediately or in the future, and either absolutely or contingently*...<sup>17</sup> Only those persons who can control the corporation are defined by the Act as being related to it. It should be noted that an ordinary shareholder or director are not defined as *persons related* to the corporation; they must be able to control the corporation. A shareholder or director who does not have control of the corporation will not be legally deemed to deal with it other than at arm's length, but the trustee may always try to prove that on the particular facts of the case, the shareholder or director of the corporation was not at arm's length.<sup>18</sup>

What is therefore the extent of the control required by the Act? Is it a de facto or de jure control? The case law and legal writers have come down, with apparently little hesitation, on the side of de jure control.<sup>19</sup> It has recently been held that in order to control a corporation within the meaning of section 4 B.A., one must hold shares conferring fifty per cent (50%) plus one of the voting rights: he must be in a position to control the composition of the board of directors of the corporation:

"There is no doubt that when the Bankruptcy Act was amended in 1966 ss. 2A and 2B were adapted from s. 139(5) re-enacted 1953-54 c. 59 s. 31(1) and (6). [am. 1953-54 c. 57 s. 31(2)] of the Income Tax Act R.S.C. 1952 c. 148. At the time the section was included in the Bankruptcy Act, it was well established that "control" in the Income Tax Act meant de jure control and not de facto control: *Sheldons Engineering Ltd. v. Minister of National Revenue* 7 Tax A.B.C. 353, 53 D.T.C. 11, affirmed 1950 Ex. C.R. 507, 1954 C.T.C. 241, 54 D.T.C. 1106 which was affirmed 1955 S.C.R. 637, 1955 C.T.C. 174, 55 D.T.C. 1110, (1955) 3 D.L.R. 801; *Buckerfield's Ltd. et al. v. M.N.R.* (1965) 1 Ex. C.R. 299, 1964 C.T.C. 504, 64 D.T.C. 5301. Control rests in the ownership of such a number of shares as carries with it the right to a majority of the votes in the election of the board of directors. This proposition was affirmed by the Supreme Court of Canada in *M.N.R. v. Dworkin Furs (Pembroke) Ltd. et al.* 1967 S.C.R. 223, 1967 C.T.C. 50, 67 D.T.C. 5035, 60 D.L.R. (2d) 448."<sup>20</sup>

With respect to the minority shareholder or single director, the trustee will not benefit from the presumption of section 3(3) B.A.. To have a transaction between these parties and their company reviewed, the trustee will have the burden of proof to establish that on the facts, the transaction was not entered into at arm's length. It will generally be easy for him to create a presumption of fact by establishing that the transaction was for the benefit of a shareholder or director and for a lower price than the market value of the property. It will then be up to the shareholder or director to establish the circumstances which justify the transaction.<sup>21</sup>

15. Houlden, L., Morawetz, C.H. *Bankruptcy Law in Canada*, current service, Carswell, 1979, p. 0-9.

16. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, s. 4(2)b.

17. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, s. 4(3)c.

18. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, s. 3(2).

19. Houlden & Morawetz, *op. cit.*, n. 14, p. 0-9; Schlesinger, *Loc. cit.*, note 11, p. 125-135.

20. *Re Panfab Corporation Co. Ltd., Dura Lom Ltd. v. Last* 15 C.B.R. n.s. 20 p. 22.

21. With respect to directors, it should be pointed out that the Ontario Court of Appeal recently held that their fiduciary duties require that they account to the trustee for any profit from a transaction with the company immediately prior to its bankruptcy, even if the transaction was effected in good faith and even if the company would have been unable to realize the profit obtained by the director. See *Weber Feeds Ltd. v. Weber* (1979) 8 B.L.R. 71.

mariage. Par ailleurs la loi n'inclut pas parmi les personnes liées certaines personnes telles les oncles, les tantes, les neveux, les cousins, etc.<sup>15</sup> Dans le cas d'une transaction conclue entre un débiteur et une telle personne, le syndic devra prouver que cette partie n'a pas traité à distance avec le débiteur c'est-à-dire qu'elle a effectivement exercé un contrôle ou une influence qui a empêché le débiteur d'agir au meilleur de ses intérêts.

Pour ce qui est des corporations la règle essentielle à retenir est qu'une corporation est liée aux personnes qui la contrôlent<sup>16</sup> ou aux personnes qui détiennent des droits permettant de la contrôler *soit immédiatement, soit à l'avenir, et de façon absolue ou conditionnelle*...<sup>17</sup> Seules les personnes en mesure de contrôler la corporation sont définies par la loi comme lui étant liées. Il faut remarquer que le simple actionnaire ou l'administrateur ne sont pas définis comme des personnes liées à la corporation; il faut qu'ils aient le contrôle de la corporation. L'actionnaire ou l'administrateur qui ne détiennent pas le contrôle de la corporation ne seront pas légalement présumés traiter autrement qu'à distance avec celle-ci mais le syndic pourra toujours tenter de prouver que dans les faits, l'actionnaire ou l'administrateur de la corporation ne traitaient pas à distance.<sup>18</sup>

Quelle est donc l'étendue du contrôle exigé par la loi? S'agit-il d'un contrôle de facto ou d'un contrôle de jure? La jurisprudence et la doctrine ont penché, sans grande hésitation semble-t-il, du côté du contrôle de jure.<sup>19</sup> On a jugé encore récemment que pour contrôler une corporation au sens de l'article 4 L.F. il faut détenir des actions attribuant cinquante pour cent (50%) plus un des droits de vote: il faut être en mesure de contrôler la composition du conseil d'administration de la corporation:

"Traduction libre"

"Il n'y a aucun doute que lorsque la Loi sur la faillite a été modifiée en 1966 les articles 2A et 2B ont été empruntés de l'article 139(5) re-adopté 1953-54 c. 59 s. 31(1) et (6). Mod. 1953-54 c. 57 s. 31(2) de la loi de l'impôt sur le revenu R.S.C. 1952 c. 148. À l'époque où l'article a été inclus dans la Loi sur la faillite, il était bien établi que "contrôle" dans la Loi de l'impôt sur le revenu signifie contrôle de jure et non contrôle de facto: *Sheldon Engineering Ltd. v. Minister of National Revenue* 7 Tax A.B.C. 353, 53 D.T.C. 11, confirmé par 1950 Ex. C.R. 507, 1954 C.T.C. 241, 54 D.T.C. 1106 lequel a été confirmé par 1955 S.C.R. 637, 1955 C.T.C. 174, 55 D.T.C. 1110, (1955) 3 D.L.R. 801; *Buckerfield's Ltd. et al v. M.N.R.* (1965) 1 Ex. C.R. 299, 1964 C.T.C. 504, 64 D.T.C. 5301. Le contrôle réside dans la propriété d'un nombre d'actions conférant le droit à la majorité des voix lors de l'élection du conseil d'administration. Cette énoncé a été établi par la Cour Suprême du Canada dans *M.N.R. v. Dworkin Furs (Pembroke) Ltd. et al* 1967 S.C.R. 223, 1967 C.T.C. 50, 67 D.T.C. 5035, 60 D.L.R. (2d) 448."<sup>20</sup>

À l'égard de l'actionnaire minoritaire ou du simple administrateur, le syndic ne bénéficiera pas de la présomption de l'article 3(3) L.F. Pour faire reviser une transaction conclue entre ces parties et leur compagnie, le syndic devra supporter le fardeau de la preuve et établir que dans les faits la transaction n'a pas été conclue à distance. Il lui sera généralement facile de faire naître une présomption de fait en établissant que la transaction a eu lieu en faveur d'un actionnaire ou d'un administrateur et pour un prix inférieur à la valeur marchande du bien transigé. Dès lors il reviendra à l'actionnaire ou à l'administrateur d'établir des circonstances justifiant la transaction.<sup>21</sup>

15. Houlden, L., Morawetz, C.H.; *Bankruptcy Law in Canada*, current service, Carswell, 1979, p. 0-9.

16. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3, art. 4(2)b.

17. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3, art. 4(3)c.

18. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3, art. 3(2).

19. Houlden & Morawetz; *op. cit.*, n. 14, p. 0-9; Schlesinger, *Loc. cit.*, note 11 p. 125-135.

20. *Re Panfab Corporation Co. Ltd.; Dura Lom Ltd. v. Last* 15 C.B.R. n.s. 20 p. 22.

21. En ce qui concerne l'administrateur, soulignons que la Cour d'appel de l'Ontario décidait récemment que ses devoirs de fiduciaires faisaient qu'il devait rendre compte au syndic de tout profit résultant d'une transaction conclue avec la compagnie à la veille de la faillite de cette dernière même si la transaction a été faite de bonne foi et même si la compagnie n'aurait pu réaliser le gain obtenu par l'administrateur. Voir *Weber Feeds Ltd v. Weber* (1979) 8 B.L.R. 71.

On the other hand, it may seriously be asked whether the presumption established by subsection 3(3) B.A. with respect to *related persons* is a *juris tantum* presumption (rebuttable) or a *juris et de jure* presumption (irrebuttable). In the first case, the other contracting party could establish that although he is related to the debtor, he entered into the transaction in as detached a manner as possible and that accordingly, he was at arm's length, whereas in the second case such proof would be of no avail. As we will see, the discussion on the nature of the presumption is rather academic with respect to the use of section 78 B.A., because the usual way of proving that the parties were at arm's length will be to show that the transaction was effected by means of consideration which is in accordance with the rules of the market-place. Thereafter, the transaction will no longer be reviewable even if the parties were related, because in order for a transaction to be reviewed, it must not only be between persons not dealing at arm's length but also the bankrupt must have given or received a consideration conspicuously less or greater than fair market value. The rebuttable or irrebuttable nature of the subsection 3(3) presumption is, however, determining with respect to the application of subsection 86(7), which withdraws voting rights from persons who did not deal with the debtor at arm's length in the year preceding his bankruptcy. Thus, the debtor's brother who sold his automobile to the bankrupt, even at a price below market value for the purpose of strengthening the fraternal relationship, would not be entitled to vote at a meeting of creditors for the unpaid balance of the sale price. We do not think that this result was intended by subsection 86(7)a. In fact, when the law wishes to withdraw the right to vote because of a person's capacity and relationship with the debtor, it says so expressly as in the case of section 36 where related persons are not entitled to vote in favour of a proposal and subsection 91(3) where the persons mentioned cannot vote on the choice of the trustee or the inspectors because of their family ties with the bankrupt.<sup>22</sup>

In our opinion, subsection 87(6)a) withdraws the right to vote from certain creditors, not because of their family ties with the bankrupt, but because of the circumstances surrounding the setting up of the transaction. Often these circumstances of dependency and control can be derived from a relationship of friendship (on the facts) or family (legal presumption-subsection 3(3)), but the creditor should not be prevented from adducing evidence that the transaction was effected in the best interests of the debtor, which would permit him to exercise his complete right to vote at meetings except in the cases mentioned in subsections 36(3) and 91(1).

However, it must be admitted that most authors<sup>23</sup> and judgments<sup>24</sup> have adopted the irrebuttable nature of the presumption established for related persons by subsection 3(3) B.A..

## II - Legal Actions Covered by Section 78 B.A.

Until now, we have discussed *reviewable transactions* in terms of the quality of the relationship between the parties. We may also consider the kinds of legal actions which may constitute a *reviewable transaction*. Section 78 B.A. seems to be drafted broadly enough to cover all kinds of transactions. Accordingly, it certainly includes contracts of sale, lease of property, lease of services and any other consensual contract. In 1967,

22. However, see a recent decision of Mr. Justice Houlden refusing a related person the right to vote even though he had made a loan to the debtor in good faith; *Re Monogram Financial Corporation Ltd.*, *Re Rigmore Investments Ltd.* (1980) 34 C.B.R. n.s. 5.

23. Houlden & Morawetz, *op. cit.*, note p. 0-9, Carignan P., *Loc. cit.*, p. 165, Schlesinger, F., *Loc. cit.*, p. 118 contra, Bernier Y. and Lacquerre, P., *Faillite*, course notes Laval University, 1973, p. 5-37.

24. The case law on this point is composed of decisions interpreting identical legislative provisions in matters of taxation; see *Francis v. M.N.R.* 1951 D.T.C. 329; *Sibbit v. M.N.A.* 1954 D.T.C. 65; *Benedet v. M.N.R.* 1954 D.T.C. 51. To the best of our knowledge, no bankruptcy judgment has analyzed this issue. However, see: In *re M. Lavigne; F. Delorme v. Lavigne S.C.*, Hull, No. 550-11-000-77, March 6, 1979, where the court appeared to consider the presumption to be rebuttable but without giving reasons. It should be noted that with respect to the paulien action in civil law (section 1032 et ss.) the Quebec Court of Appeal recently held unanimously that the presumptions established by sections 1034, 1035 and 1036 of the Civil Code were simple presumptions *juris tantum*. See *In re Gérard Nolin Ltée.; B.C. IV and Trust Général du Canada v. Bellavance et al.*, 1979 C.A. 168 pp. 176-177. Mr. Justice Bernier, who rendered the Court's judgment, mainly relied on arguments based on sections 1238 and following of the Civil Code. It is therefore unlikely that the decision can be of assistance in interpreting subsection 3(3) B.A..

Par ailleurs on peut sérieusement se demander si la présomption établie par l'article 3(3) L.F. à l'égard des *personnes liées* est une présomption *juris tantum* (réfutable) ou s'il s'agit plutôt d'une présomption *juris et de jure* (irréfragable). Dans le premier cas le co-contractant pourrait établir que même s'il est lié au débiteur il a conclu la transaction avec le plus grand détachement et qu'en conséquence il a traité à distance alors que dans le second cas une telle preuve demeurerait inutile. Comme nous le verrons, la discussion sur la nature de la présomption est plutôt académique en ce qui concerne le recours de l'article 78 L.F. puisque généralement le moyen de prouver que les parties traitaient à distance sera d'établir que la transaction a eu lieu moyennant une considération conforme aux lois du marché. Dès lors, la transaction ne sera plus révisable même si les parties étaient liées puisque pour qu'une transaction soit révisée, il faut non seulement qu'elle ait lieu entre des personnes ne traitant pas à distance mais également que le failli ait donné ou reçu une considération manifestement inférieure ou supérieure à la juste valeur du marché. Le caractère réversible ou irréversible de la présomption de l'article 3(3) est cependant déterminant pour l'application de l'article 86(7)a) qui enlève le droit de vote aux personnes qui n'ont pas traité à distance avec le débiteur dans l'année précédant sa faillite. Ainsi, le frère du débiteur qui a vendu son automobile au failli même à un prix inférieur à la valeur marchande dans le but de renforcer le lien fraternel n'aurait pas le droit de voter lors d'une assemblée de créanciers pour le solde du prix de vente resté dû. Il nous semble que tel n'est pas le résultat recherché par l'article 86(7)a). En effet, lorsque la loi veut enlever le droit de vote en raison de la qualité de la personne et de la relation qu'elle entretient avec le débiteur, elle le dit clairement comme à l'article 36 où les personnes liées sont privées du droit de voter en faveur de la proposition concordataire et à l'article 91(3) où les personnes mentionnées ne peuvent voter sur le choix du syndic ou des inspecteurs en raison de leurs liens familiaux avec le failli.<sup>22</sup>

L'article 87(6)a), à notre avis, enlève le droit de vote à certains créanciers non en raison de leurs liens familiaux avec le failli, mais bien en raison des circonstances entourant l'établissement de la transaction. Souvent ces circonstances de dépendance et de contrôle pourront être déduites d'une relation d'amitié (dans les faits) ou de famille (présomption légale - art. 3(3)) mais le créancier ne devrait pas être empêché de présenter une preuve que la transaction a été faite au mieux des intérêts du débiteur ce qui lui permettrait d'exercer plein droit de vote lors des assemblées sauf dans les cas mentionnés aux articles 36(3) et 91(1).

Il faut bien admettre cependant que la très grande majorité des auteurs<sup>23</sup> et des arrêts<sup>24</sup> conclut au caractère irréfragable de la présomption créée à l'égard des personnes liées par l'article 3(3) L.F..

## II - Actes juridiques visés par l'article 78 L.F.

Nous avons jusqu'ici discuté des *transactions révisables* en fonction de la qualité de la relation entre les parties. On peut également s'interroger sur le genre d'actes juridiques qui peuvent constituer une *transaction révisable*. Le libellé de l'article 78 L.F. semble suffisamment large pour englober toutes sortes de transactions. Ainsi sont certainement inclus les contrats de vente d'achat, de louage de biens, de louage

22. Voir cependant une décision récente du juge Houlden où ce dernier a refusé le droit de vote à une personne liée même si cette dernière avait consenti un prêt en toute bonne foi au débiteur; *Re Monogram Financial Corporation Ltd.*; *Re Rigmore Investments Ltd.* (1980) 34 C.B.R. n.s. 5.

23. Houlden & Morawetz, *op. cit.*, note p. 0-9 Carignan P., *Loc. cit.* p. 165 Schlesinger, F., *Loc. cit.*, p. 118 contra; Bernier Y. et Lacquerre, P., *Faillite*, notes de cours Université Laval, 1973, p. 5-37.

24. La jurisprudence sur ce point est formée de décisions interprétant des dispositions législatives identiques en matière d'impôt, voir *Francis v. M.N.R.* 1951 D.T.C. 329; *Sibbit v. M.N.A.* 1954 D.T.C. 65; *Benedet v. M.N.R.* 1954 D.T.C. 51. A notre connaissance aucun arrêt en matière de faillite n'a analysé cette question. Voir cependant: In *re M. Lavigne; F. Delorme v. Lavigne C.S.*, Hull, no. 550-11-000-77, le 6 mars 1979 où le juge a semblé considérer la présomption comme réfutable mais sans motif. Il est à noter que pour ce qui est du recours paulien du droit civil (art. 1032 et ss.) la Cour d'appel du Québec a jugé récemment à l'unanimité que les présomptions créées par les articles 1034, 1035 et 1036 du Code civil étaient de simples présomptions *juris tantum*. V. *In re Gérard Nolin Ltée.; B.C. IV et Trust Général du Canada v. Bellavance et al.*, 1979 C.A. 168 pp. 176-177. Le Juge Bernier qui a rendu le jugement au nom de la Cour a principalement invoqué les arguments fondés sur les articles 1238 et suivant du Code civil. Il est donc peu probable que la décision puisse être utile à l'interprétation de l'article 3(3) L.F..

the Superintendent of Bankruptcy identified the following kinds of transaction covered by subsection 78(1) B.A.:

"In recent years, numerous representations have been received about apparent or suspected inequities towards creditors resulting from transactions which had taken place prior to the bankruptcy and which involved related persons or a closely controlled corporation and its officers or shareholders. While these transactions might be technically legal, on many occasions they do not come within what may be called moral business practice. Some of the more common unethical practices would include for example:

1. an artificially priced sale between the debtor and persons or corporations which in some way control the debtor;
2. payment by debtor of exorbitant sums for premises or equipment rentals or inter-company management charges;
3. payment of exorbitant salaries or expenses allowances to officers of the company."<sup>25</sup>

Most authors consider that disguised gifts would be included among *reviewable transactions*.<sup>26</sup> On the other hand, the case law has established that the cancellation (without real payment) of a debt by the debtor in the twelve months preceding his bankruptcy is a *reviewable transaction*.<sup>27</sup> In another respect, it was held that the awarding of a contract to the lowest bidder would have constituted a transaction covered by subsection 78(1) B.A..<sup>28</sup> Finally, the claim made by a surety after paying the secured creditor was not considered as a *reviewable transaction*.<sup>29</sup>

### III - Consideration *Conspicuously* Less or Greater than Fair Market Value

In order to be revised, it is not enough for a transaction to be *reviewable* (sic.): it must also have taken place to the prejudice of all the creditors, that is, in the words of the Act, *for a consideration conspicuously greater or less than fair market value*...<sup>30</sup> Therefore, there must be a serious difference between the consideration exchanged: a difference of four thousand dollars (\$4,000) on the sale of a property with a market value of \$38,000 is not a conspicuous difference.<sup>31</sup> In order for a difference to be conspicuous, there must be a patent lack of balance between the respective benefits, one which is clearly evident. If there is not a "flagrant or glaring" difference between the consideration, the court will refuse to revise the transaction.<sup>32</sup>

A conspicuous difference is measured in terms of *fair market value*. The first point about this concept is that it must be considered as of the date of the impugned transaction and not the date of the bankruptcy or the date of the application for review or any other date. On this point, the case law is unanimous: it must be the *fair market value* at the time the

de services et tout autre contrat commutatif. En 1967 le Surintendant des faillites identifiait ainsi le genre de transactions visées par l'article 78(1) L.F.:

"Traduction libre"

"Ces dernières années, on a souvent constaté le traitement apparemment ou présumément injuste des créanciers résultant de transactions survenues avant la faillite et impliquant des personnes liées ou des corporations étroitement contrôlées et leurs dirigeants ou actionnaires. Bien que ces transactions soient légales, souvent elles ne sont pas conformes à ce qu'il est permis d'appeler de saines pratiques commerciales. Ainsi en est-il:

1. une vente à un prix artificiel entre un débiteur et des personnes ou corporations qui d'une façon quelconque contrôle le débiteur;
2. le paiement de sommes exorbitantes par le débiteur pour la location d'espaces ou d'équipements ou des frais d'administration "inter-compagnie";
3. du paiement de salaires ou d'allocations de dépenses exorbitantes aux dirigeants d'une compagnie."<sup>25</sup>

La plupart des auteurs estiment que les libéralités déguisées, seraient comprises parmi les *transactions révisables*.<sup>26</sup> La jurisprudence a d'autre part établi que l'effacement (sans paiement réel) d'une dette par le débiteur dans les douze mois qui précèdent sa faillite constitue une *transaction révisable*.<sup>27</sup> Par ailleurs on a jugé que le fait d'accorder un contrat au soumissionnaire qui présentait l'offre la plus basse aurait pu constituer une transaction visée par l'article 78(1) L.F..<sup>28</sup> On a enfin refusé de considérer comme une *transaction révisable* la réclamation faite par la caution après avoir payé le créancier garanti.<sup>29</sup>

### III - Contrepartie *manifestement* inférieure ou supérieure à la juste valeur du marché

Pour être révisée il n'est pas suffisant qu'une transaction soit révisable (sic.) encore faut-il qu'elle ait eu lieu au préjudice de la masse des créanciers c'est-à-dire selon les termes même de la Loi *moyennant une contrepartie manifestement supérieure à la juste valeur du marché (conspicuously greater or less*...<sup>30</sup> Il faudra donc un écart sérieux entre les contreparties échangées: un écart de quatre mille dollars (\$4,000) sur la vente d'un immeuble ayant une valeur marchande de \$38,000 ne constitue pas un écart manifeste.<sup>31</sup> Pour que l'écart soit manifeste, il faudra que le déséquilibre des prestations soit patent, qu'il saute aux yeux. Si la différence entre les contreparties n'existe pas "de façon criante ou flagrante" le tribunal refusera de réviser la transaction.<sup>32</sup>

L'écart manifeste se mesure par rapport à la *juste valeur du marché*. La première remarque qui s'impose à l'égard de cette notion est qu'elle doit s'apprécier à la date de la transaction attaquée et non à la date de la faillite ou à la date de la requête en révision ou toute autre date. La jurisprudence est unanime sur ce point: il doit s'agir de la *juste valeur du*

25. Tassé, Roger, *Recent Developments in Bankruptcy Law* (1967) 10 C.B.R. n.s. 97-107 p. 105.

26. See in particular, Bernier, J. and Lacquerre, P., *op. cit.*, p. 5-37 Houlden & Morawetz, *op. cit.*, p. 4-99, Carignan, P., *Loc. cit.*, p. 167; *In re M. Genest and P. Yates Buzzetti v. Genest*, Sup. C. Québec; August 18, 1980 No. 200-11-358-799.

27. *Clarkson Co. Ltd. v. White, Bower and Bower Hessian Associates Co. Ltd.* 1980 32 C.B.R. n.s. 25.

28. *In re Pacific Mobile Corp.; G. Robitaille v. Les Industries L'Islet Inc. and B.C.V.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 209. It was held that the transaction was not reviewable in the absence of a conspicuous difference from fair market value.

29. *Re T.B.A. Stores Co. Ltd.; Canada Trust Co. v. Guaranty Trust Co. of Canada* (1969) 12 C.B.R. n.s. 246.

30. *Weber Feeds Ltd. v. Weber* (1978) 26 C.B.R. n.s. 181. Reversed for other reasons by (1977) 8 B.L.R. 71 (Ontario C.A.).

31. *In re Lavigne, Delorme v. Lavigne* Sup. Court Hull, March 6, 1979 No. 550-11-000603-77. It should be noted that the debtor had not received a greater offer in this case.

32. *In re Pacific Mobile Corporation, Robitaille v. Industries L'Islet Inc. and B.C.N.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 209 p. 235.

25. Tassé, Roger, *Recent Developments in Bankruptcy Law* (1967) 10 C.B.R. n.s. 97-107 p. 105.

26. Voir notamment, Bernier J. et Lacquerre P., *op. cit.*, p. 5-37 Houlden & Morawetz, *op. cit.*, p. 4-99, Carignan, P., *Loc. cit.*, p. 167; *In re M. Genest et P. Yates; Buzzetti v. Genest*, C. Sup. Québec; 18 août 1980 no. 200-11-358-799.

27. *Clarkson Co. Ltd. v. White, Bower and Bower Hessian Associates Co. Ltd.* 1980 32 C.B.R. n.s. 25.

28. *In re Pacific Mobile Corp.; G. Robitaille v. Les Industries L'Islet Inc. et B.C.V.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 209. On a jugé la transaction non révisable vu l'absence d'écart manifeste avec la juste valeur marchande.

29. *Re T.B.A. Stores Co. Ltd.; Canada Trust Co. v. Guaranty Trust Co. of Canada* (1969) 12 C.B.R. n.s. 246.

30. *Weber Feeds Ltd. v. Weber* (1978) 26 C.B.R. n.s. 181. Infirmé pour d'autres motifs par (1977) 8 B.L.R. 71 (C.A. de l'Ontario).

31. *In re Lavigne, Delorme v. Lavigne* Cour Sup. Hull, le 6 mars 1979 no. 550-11-000603-77. Il faut souligner que dans l'espèce le débiteur n'avait reçu aucune offre supérieure

32. *In re Pacific Mobile Corporation; Robitaille v. Industries L'Islet Inc. et la B.C.N.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 209, p. 235.

transaction was concluded.<sup>33</sup> The bankruptcy courts appear to have taken up the traditional definition of market value established by the Privy Council in the case of *Sun Life Assurance Co. of Canada v. La Ville de Montréal* (1952) 2 D.L.R. 81:

"The price that a buyer who is not obliged to buy would pay for the business or property and that a vendor who is not obliged to sell would accept as a sale price for the said property."<sup>34</sup>

Another definition was provided by Mr. Justice Jacques in the case of *In re Pacific Mobile Corporation* when he stated at page 38 of the judgment:

"The criterion of *fair market value* is objective and not subjective.

The criterion is the best price at which property of the same category is negotiated in the area where the debtor carries on his business. For example, if it is the debtor who is the vendor, the highest price is taken; this is what I mean by the best price. In the case of a sale, a fraud would result from a sale at a higher price than the lowest market price, thereby favouring the debtor. In the case of a purchase, a lower price would favour the debtor."<sup>35</sup>

The fair market value will therefore be considered in terms of the existing free market in the area where the debtor carries on his activities and the nature of those activities. If a property is involved, the court will examine similar sales at the same time in the same area. The concept of *replacement cost* should be avoided, because it does not take account of the state of the market.<sup>36</sup> If a contract of lease of services is involved, the *fair market value* will be determined from salaries and bonus paid by similar businesses in the same area to employees having the same qualifications and responsibilities.

The concept of fair market value as adopted by the bankruptcy courts is an objective one which may be difficult to apply. Frequently, in the months preceding the bankruptcy, the assets of a business undergo a serious loss of value. Sometimes the debtor feels threatened that a secured creditor will exercise his rights, and the debtor then sells quickly by accepting the best offer although it is considerably lower than market value. For example, in the *Tremblay* case, the sale of a property of \$142,000 for the price of the mortgages on it, namely \$85,000, was held not to be reviewable.<sup>37</sup> It was held that although there was a conspicuous difference between the consideration received and the fair market value of the property, the transaction could not be reviewed because of the debtor's independence from the buyer and the absence of control or influence on the part of the buyer over the debtor-seller. The court was therefore able to determine that the transaction had been effected at arm's length and was accordingly not a *reviewable transaction*. But what would have happened if Tremblay had sold under the same conditions and for the same price to his brother? The transaction would then have been between *related persons* and we have seen that according to the case law, subsection 3(3) then establishes an irrebuttable presumption that the transaction is not effected at arm's length. The brother could not claim that he wished to assist the debtor and prevent the mortgage creditor from taking back the property. In our opinion, this is a case which supports the opinion that subsection 3(3) B.A. merely establishes a *juris tantum* presumption. In fact, we have here a situation where a transaction effected exactly under the same circumstances would be reviewable or not depending upon whether it is entered into with an outsider or a *related person*. A similar situation led the Honourable Mr. Justice Orville Frenette to hold

*marché* au moment où la transaction a été conclue.<sup>33</sup> Les tribunaux siégeant en matière de faillite ont semblé reprendre la définition traditionnelle de valeur marchande établie par le Conseil Privé dans l'affaire *Sun Life Assurance Co. of Canada v. La Ville de Montréal* (1952) 2 D.L.R. 81:

"Le prix qu'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter paierait pour l'entreprise ou l'immeuble et qu'un vendeur qui n'est pas obligé de vendre, acceptent comme prix de vente dudit immeuble."<sup>34</sup>

Par ailleurs une autre définition a été fournie par le Juge Jacques dans l'arrêt *In re Pacific Mobile Corporation* lorsqu'il dit à la page 38 du Jugement:

"Le critère de la *juste valeur du marché* est objectif et non subjectif.

Le critère est celui du meilleur prix auquel se négocient des biens de la même catégorie dans la région où fait affaire la débitrice. Par exemple, si c'est la débitrice qui vend, on prend le plus haut prix; c'est là ce que j'entends par meilleur prix. Dans le cas de vente, la fraude viendrait d'une vente à un prix plus élevé que le plus bas du marché, favorisant ainsi la débitrice. Dans le cas d'achat, ce serait un prix moindre qui la favoriserait."<sup>35</sup>

La juste valeur marchande s'appréciera donc en fonction d'un marché libre tel qu'il peut exister dans la région où le débiteur exerçait ses activités et de la nature de celles-ci. S'il s'agit d'un immeuble, le tribunal examinera les ventes semblables conclues à la même époque dans la même région. On évitera d'utiliser la notion de *coût de remplacement* qui ne tient pas compte de l'état du marché.<sup>36</sup> S'il s'agit d'un contrat de louage de services, la juste valeur du marché s'établira à partir des salaires et bonis payés par des entreprises semblables dans la même région à des employés ayant les mêmes qualifications et responsabilités.

Le concept de juste valeur marchande tel que retenu par les tribunaux de faillite est un concept objectif qui peut être difficile d'application. Souvent dans les mois qui précèdent la faillite, les actifs d'une entreprise subissent une perte radicale de valeur. Parfois même le débiteur se voit menacé par un créancier garanti d'exercer ses droits et le débiteur vend alors rapidement en acceptant la meilleure offre bien que largement inférieure à la valeur marchande. Ainsi dans l'affaire *Tremblay*, on a jugé non révisable la vente d'un immeuble de \$142,000 pour le prix des hypothèques le grevant, soit \$85,000.<sup>37</sup> On y a jugé que bien qu'il y ait eu un écart manifeste entre la contrepartie reçue et la juste valeur du marché de l'immeuble, la transaction ne pouvait être révisée vu l'indépendance du débiteur à l'égard de l'acheteur et vu l'absence de contrôle ou d'influence de la part de l'acquéreur sur le débiteur vendeur. Le juge a donc pu établir que la transaction avait été conclue à distance et donc qu'il ne s'agissait pas d'une *transaction révisable*. Mais que serait-il arrivé si Tremblay avait vendu dans les mêmes conditions et pour le même prix, mais à son frère? La transaction aurait alors eu lieu entre *personnes liées* et nous avons vu que selon la jurisprudence, l'article 3(3) L.F. établit alors une présomption irréfutable à l'effet que la transaction n'est pas conclue à distance. Le frère ne pourrait invoquer qu'il a voulu aider le débiteur et empêcher que le créancier hypothécaire reprenne l'immeuble. Voilà à notre avis une situation qui milite en faveur de l'opinion selon laquelle l'article 3(3) L.F. n'établit qu'une présomption *juris tantum*. En effet on se retrouve ici avec une situation où une transaction faite exactement dans les mêmes circonstances serait valide ou révisable selon qu'elle est conclue avec un tiers étranger ou une *personne liée*. C'est une situation semblable qui a amené l'Honorable juge Orville Frenette à décider que la présomption de l'article 3(3)

33. *In Re Genest & Yates; Buzzetti v. Genest* S.C. Québec no. 200-11-358-799, April 18, 1980. *In re Lavigne; Delorme v. Lavigne*, S.C. Hull No. 550-11-603-77, March 6, 1979; *Weber Feeds Ltd. v. Weber* (1978) 26 C.B.F.R. n.s. 181.

34. *In re Lavigne; Delorme v. Lavigne*, S.C. Hull, No. 550-11-603-77, March 6, 1979, p. 8.

35. *In re Pacific Mobile Corp.; Robitaille v. Les Industries de L'Islet Inc.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 209 p. 234.

36. *In re Lavigne; Delorme v. Lavigne*, S.C.B., Hull No. 550-11-000603-77, March 6, 1979.

37. *In re Tremblay; Gingras Robitaille, Marcoux Ltée. v. Beaudry and Paradis*, S.C.B. Québec, No. 200-11-000446-7927, May 1, 1980.

33. *In Re Genest & Yates; Buzzetti v. Genest* C.S., Québec, no. 200-11-358-799, 18 avril 1980. *In re Lavigne; Delorme v. Lavigne*, C.S. Hull no. 550-11-603-77, 6 mars 1979. *Weber Feeds Ltd. v. Weber* (1978) 26 C.B.F.R. n.s. 181.

34. *In re Lavigne; Delorme v. Lavigne*, C.S. Hull no. 550-11-603-77, 6 mars 1979, p. 8.

35. *In re Pacific Mobile Corp.; Robitaille v. Les Industries de l'Islet Inc.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 209, p. 234.

36. *In re Lavigne; Delorme v. Lavigne* C.S.F., Hull no. 550-11-000603-77, 6 mars 1979.

37. *In re Tremblay; Gingras, Robitaille, Marcoux Ltée v. Beaudry et Paradis* C.S.F., Québec no. 200-11-000446-7927, 1er mai 1980.

that the presumption of subsection 3(3) was merely *juris tantum*.<sup>38</sup> In our opinion, a debtor who has received a notice of intention to take possession from mortgage creditor should be able to sell the property to a person who is related to him without being concerned whether the sale price is greater than the mortgage and whether it is the best price he could obtain within the required time limit, even if the price is considerably lower than fair market value. The legal means of achieving this result is to accept, as some people are prepared to do, the presumption of subsection 3(3) as a *juris tantum* presumption or to ask the court to exercise its discretion under subsection 78(2) B.A..<sup>39</sup>

#### IV - Other conditions

In order for a *reviewable transaction* to be subject to revision, as we have seen, it must be entered into otherwise than at arm's length and the consideration received or given by the debtor must be conspicuously less or greater than fair market value. The debtor must also have become bankrupt within twelve months after the transaction.<sup>40</sup> The formula used here is similar to that used in sections 69, 72 and 74 B.A. so that it may be concluded without any hesitation that the twelve month time limit is calculated from the date of the bankruptcy and not the petition in bankruptcy.<sup>41</sup>

On the other hand, it must be emphasized that the law does not require the insolvency of the debtor at the time of the transaction or that the transaction rendered him insolvent. As long as the debtor is in bankruptcy, the trustee need only prove that the debtor entered into a *reviewable transaction* in the preceding twelve months and the court will be able to review the transaction even if the debtor was quite solvent at the time it was effected. This opinion was adopted by the Nova Scotia Court of Appeal in the case of *Clarkson Co. Ltd. v. White Bower and Bower Hessian Associates Ltd.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 25 where it was held that the cancellation of a debt owing to the debtor company by a company controlled by the same shareholders controlling the debtor was a *reviewable transaction*, although the debtor company was quite solvent at the time of cancellation of the debt.<sup>42</sup>

### CONDITIONS FOR THE EXERCISE OF THE REMEDY IN REVIEW

In general, the remedy for the examination of a *reviewable transaction* is exercised by an application by the trustee to the bankruptcy court.<sup>43</sup> A creditor may not act unless he has been authorized pursuant to section 20 B.A.. In his application, the trustee must allege facts which show the existence of a transaction and that the parties have dealt otherwise than at arm's length, either because they are related or because of the circumstances. The trustee must also allege that there is a conspicuous

38. *In re M. Lavigne, Delorme v. Lavigne*, S.C.B., Hull No. 550-11-000603-77 March 6, 1979. In this case the debtor sold his brother a property having a market value of \$38,000 to \$55,000 for the amount of the mortgages plus \$2,000. The debtor had received a 60 day notice and had received no better offer.

39. See *infra* p. 20. Another solution would be to adopt a more subjective definition of *fair market value* which would take account of the financial position of the debtor. It could then be claimed that a transaction with respect to property subject to security cannot be prejudicial to all the creditors if it is entered into for the amount of the debt to the secured creditor. In our opinion, this solution would have a negative effect since the debtor would not be obliged to seek the best price for the property subject to the security.

40. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3 subsection 78(1).

41. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3 subsection 50(4).

42. This situation involves a problem of constitutional law. The jurisdiction of the federal Parliament is limited to the field of bankruptcy and insolvency. Questions may arise as to the nature of a remedy respecting transactions entered into by a solvent person when it is exercised after the debtor has become insolvent. See *Bernier Y. & Lacquerre, P., Loc. cit.*, p. 5-29 with respect to section 69 B.A.; Carignan, P., *Loc. cit.*, p. 159. For an opinion favourable to the constitutionality of the provision, see Bohémier, A., *La faillite en droit constitutionnel canadien*, Montréal, Presse de l'université de Montréal, 1972, p. 241.

43. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, subsection 78(1); *Bankruptcy Rules*, C.R.C. c. 368, rule 12(1)

était simplement *juris tantum*.<sup>38</sup> A notre avis le débiteur qui a reçu un avis d'intention de prise de possession du créancier hypothécaire devrait pouvoir vendre l'immeuble à une personne qui lui est liée sans être inquiété si le prix de vente est supérieur à l'hypothèque et si c'est le meilleur prix qu'il a pu obtenir dans le délai imparti et ce même si le prix est largement inférieur à la juste valeur du marché. Le moyen juridique d'atteindre un tel résultat est d'accepter, comme certains sont prêts à le faire, que la présomption de l'article 3(3) L.F. est une présomption *juris tantum* ou de demander au tribunal d'exercer sa discrétion en vertu de l'article 78(2) L.F..<sup>39</sup>

#### IV - Autres conditions

Pour qu'une *transaction révisable* donne lieu à une révision il faut, comme nous l'avons vu, que soit conclue autrement qu'à distance et que la contrepartie reçue ou donnée par le débiteur, soit manifestement inférieure ou supérieure à la juste valeur du marché. Il faut également que le débiteur devienne failli dans les douze mois qui suivent la transaction.<sup>40</sup> La formulation employée ici est semblable à celle utilisée aux articles 69, 72 et 74 L.F. de sorte qu'on peut conclure sans hésitation que le délai de douze mois se calcule à compter de la date de la faillite et non de la mise en faillite.<sup>41</sup>

Par ailleurs il faut souligner que la loi n'exige pas que le débiteur ait été insolvable au moment même de la transaction ou qu'il se soit rendu insolvable par le fait de la transaction. Pourvu que le débiteur soit en faillite, le syndic n'aura qu'à prouver que le débiteur a conclu une *transaction révisable* dans les douze mois précédents et le tribunal pourra réviser la transaction même si le débiteur était tout à fait solvable au moment de sa conclusion. Cette opinion a été retenue par la Cour d'appel de la Nouvelle-Écosse dans l'affaire *Clarkson Co. Ltd. v. White Bower and Bower Hessian Associates Ltd.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 25 où on a jugé que l'effacement d'une dette due à la compagnie débitrice par une compagnie contrôlée par les mêmes actionnaires qui contrôlait la débitrice constituait une *transaction révisable* même si au moment de l'effacement de la dette la compagnie débitrice était tout à fait solvable.<sup>42</sup>

### CONDITIONS D'EXERCICE DU RECOURS EN RÉVISION

Généralement le recours en examen d'une *transaction révisable* se fera par requête du syndic adressée au tribunal de faillite.<sup>43</sup> Un créancier n'a pas qualité pour agir à moins d'être autorisé en vertu de l'article 20 L.F.. Dans sa requête le syndic devra alléguer des faits qui démontrent l'existence d'une transaction et que les parties ont traité autrement qu'à distance, soit parce qu'elles sont liées, soit parce que les circonstances le démontrent. Le syndic devra également alléguer qu'il y a eu

38. *In re M. Lavigne, Delorme v. Lavigne*, C.S.F., Hull no. 550-11-000603-77 6 mars 1979. Dans cette affaire le débiteur a vendu à son frère un immeuble d'une valeur marchande de \$38,000 à \$55,000 pour le montant des hypothèques plus \$2,000. Le débiteur avait reçu un avis de 60 jours et aucune offre meilleure ne lui avait été présentée.

39. Voir *infra* p. 20. Une autre solution serait d'adopter une définition plus subjective de *juste valeur du marché* qui tiendrait de la situation financière du débiteur. On pourrait ainsi prétendre qu'une transaction relative à un bien faisant l'objet d'une garantie ne peut préjudicier à la masse si elle est conclue pour le montant de la dette envers le créancier garanti. Cette solution aurait selon nous un effet négatif puisque le débiteur ne serait pas porté à rechercher le meilleur prix pour l'objet de la garantie.

40. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3 article 78(1).

41. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3 article 50(4).

42. Cette situation pose un problème de droit constitutionnel. La juridiction du parlement fédéral est limitée au domaine de la faillite et de l'insolvabilité. On peut s'interroger sur la nature d'un recours, à l'égard de transactions conclues par une personne solvable, exercé après que le débiteur soit devenu insolvable. Voir *Bernier Y. & Lacquerre, P., Loc. cit.*, p. 5-29 à propos de l'article 69 L.F.; Carignan, P., *Loc. cit.*, p. 159. Pour une opinion favorable à la constitutionnalité de la disposition, voir Bohémier, A., *La faillite en droit constitutionnel canadien*, Montréal, Presse de l'Université de Montréal, 1972, p. 241.

43. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3, article 78(1); Règles régissant la faillite C.R.C. c. 368 règle 12(1).

difference between the value of the property or services received or given. The trustee must declare in his application *what in his opinion was the fair market value of the property or services concerned in the transaction, and what in his opinion was the value of the actual consideration given or received by the bankrupt in the transaction.* This declaration is essential because it will have the effect of reversing the burden of proof; in fact, it will be up to the opposite party to show that the value of the benefits was different from that established by the trustee, failing which the court must accept the values established by the trustee.<sup>44</sup>

The procedure described above will be followed when the trustee wishes to make a claim against a person who has already benefited from a completed reviewable transaction. However, it may happen that a transaction has been entered into but not entirely completed (example: salaries or bonus owing but unpaid to directors). In this event, the other contracting party will try to produce a proof of claim for the balance owing. The trustee will then have to reject the preferred or ordinary claim (as is the case) and accept it as a deferred claim. The dissatisfied creditor will have the right to appeal and have the status of his claim decided by the court.<sup>45</sup>

When the trustee makes an application for the examination of a reviewable transaction, it seems that he may combine several remedies in the same proceeding.<sup>46</sup> In the same application the trustee may, in addition to an application to review a transaction, exercise a remedy to set aside a *settlement*, a fraudulent preference or even a remedy under sections 1032 et ss. of the Civil Code. Thus it was recently held that:

"Finally, there is nothing which conflicts with the existence in the Bankruptcy Act of a remedy similar to the paulien action of the Civil Code. The existence of the paulien remedy does not prevent the adoption of almost identical legislation for purposes of the Bankruptcy Act. It is not clear under which principles of interpretation the scope of section 78 could be limited to cases which are not covered by the paulien action."<sup>47</sup>

In that case, the trustee was attacking a simulated transaction in the amount of \$8,000. The respondent claimed that the trustee should have proceeded by way of a paulien action under the Civil Code and not a remedy under section 78 B.A.. The Honourable Mr. Justice Jacques concluded that in the circumstances, it was unnecessary to interpret the Act with an outdated formalism and that a multiplicity of proceedings must be avoided. Therefore, although the trustee could have requested the setting aside of the simulated transaction under the provisions of the Civil Code, he was also entitled to ask that it be reviewed under section 78 B.A.

## JURISDICTION OF THE COURT

The application will be addressed to the bankruptcy court even if it combines remedies under other statutes. The judge hearing the application has no discretion to grant relief from the consideration if the basic conditions have been proved by the trustee. In fact, although the Act uses the expression "*he may grant judgment to the trustee*" in subsection 78(2) B.A., the Nova Scotia Court of Appeal recently held that the word *may* means *must*, when the objective conditions which give rise to the remedy have been proved:

"Once all of the conditions have been established as required by the legislation then, although the remedy is in the permissive form the Court has a *duty* to grant some judgment against any or all of

écart manifeste entre la valeur des biens ou services reçus ou donnés. Le syndic devra déclarer dans sa requête *quelle était à son avis la juste valeur du marché des biens ou services en cause dans la transaction et quelle était à son avis la valeur de la contrepartie véritable donnée ou reçue par le failli dans la transaction.* Cette déclaration sera capitale puisqu'elle aura pour conséquence de renverser le fardeau de la preuve; en effet ce sera à la partie adverse de démontrer que la valeur des prestations était différente de celle établie par le syndic à défaut de quoi le tribunal devra s'en tenir aux valeurs établies par le syndic.<sup>44</sup>

La procédure décrite ci-haut sera celle à suivre lorsque le syndic voudra établir une réclamation contre une personne qui a déjà bénéficiée d'une transaction révisable exécutée. Il peut arriver cependant qu'une transaction ait été conclue mais n'ait pas été entièrement exécutée (exemple: salaires ou bonis dûs aux administrateurs mais non payés). Dans cette hypothèse le co-contractant sera tenté de produire une preuve de réclamation pour le solde dû. Le syndic devra alors rejeter la réclamation comme prioritaire ou ordinaire (selon le cas) et l'accepter comme créance différée. Le créancier insatisfait pourra interjeter appel et faire décider du sort de sa réclamation par le tribunal.<sup>45</sup>

Lorsque le syndic procède par requête en examen de transaction révisable il peut, semble-t-il, cumuler plusieurs recours dans la même procédure.<sup>46</sup> Le syndic pourra dans la même requête, en plus du recours en révision d'une transaction, exercer un recours en annulation de *settlement*, de préférence frauduleuse ou même un recours en vertu des articles 1032 et ss. du Code civil. Ainsi on a jugé récemment que:

"Enfin, rien ne répugne à ce que l'on retrouve dans la Loi sur la faillite, un recours qui ressemble à l'action paulienne du Code civil. L'existence du recours paulien n'est pas un empêchement à ce qu'une législation presque semblable soit adoptée pour les fins de la Loi sur la faillite. On ne voit pas en vertu de quels principes d'interprétation l'on pourrait limiter la portée de l'article 78 aux cas qui ne sont pas couverts par l'action paulienne."<sup>47</sup>

En l'espèce, le syndic attaquait une transaction simulée d'un montant de \$8,000. L'intimé prétendait que le syndic aurait dû exercer un recours paulien en vertu du Code civil et non un recours en vertu de l'article 78 L.F.. L'Honorable juge Jacques a conclu que dans les circonstances il ne fallait pas interpréter la loi avec un formalisme dépassé et qu'on devait éviter la multiplicité des recours. Donc bien que le syndic ait pu demander l'annulation de la transaction simulée en vertu des dispositions du Code civil, il pouvait tout aussi bien en demander la révision en vertu de l'article 78 L.F..

## JURISDICTION DU TRIBUNAL

La requête sera adressée au tribunal de faillite même si elle cumule des recours en vertu d'autres lois. Le juge saisi de la demande n'aura pas discrétion pour accorder le relèvement de la considération si les conditions de fonds ont été prouvées par le syndic. En effet, bien que la loi utilise la formulation "*...il peut accorder au syndic un jugement*" à l'article 78(2) L.F. la Cour d'appel de la Nouvelle-Écosse a jugé récemment que le mot *peut* signifie *doit*, lorsque les conditions objectives qui donnent ouverture au recours sont prouvées:

"Traduction libre"

"Une fois que toutes les conditions prescrites par la loi ont été établie, même si le recours est exprimé de façon facultative, le tribunal a un *devoir* de rendre jugement contre toutes les person-

44. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, subsection 78(3).

45. *In re T.B.A. Stores Co. Ltd.: Canada Trust Co. v. Guaranty Trust Co. of Canada* (1969) 12 C.B.R. n.s. 246.

46. *Bankruptcy Rules* C.R.C. 368 Rule 4 and section 66 of the Québec Code of Civil Procedure.

47. *In re Genest and Yates: Buzzetti v. Genest*, S.C.B. Québec, No. 200-11-358-799, April 8, 1980, p. 8.

44. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3, article 78(3).

45. *In re T.B.A. Stores Co. Ltd.: Canada Trust Co. v. Guaranty Trust Co. of Canada* (1969) 12 C.B.R. n.s. 246.

46. *Règles régissant la faillite* C.R.C. 368 Règle 4 et article 66 du Code de procédure civile du Québec.

47. *In re Genest et Yates: Buzzetti v. Genest*, C.S.F., Québec no. 200-11-358-799, le 8 avril 1980, p. 8.

the persons named in the section so that an asset improperly removed from the company may be restored for the benefit of its creditors. The section of the Act involved does not leave the judge with an unfettered discretion to grant or withhold the remedy on the ground of fairness to the people concerned but indicates that the trustee has a right to judgment upon satisfying the requirements established by the legislator.<sup>48</sup>

The object of the judgment granting the application is not to annul the transaction but to revise it. The transaction will be valid but the judgment will condemn the other contracting party or any interested party to reimburse the difference between the consideration actually received or given by the debtor and the fair market value. The Act does not specify which *interested persons* could be required to effect reimbursement. It appears that *interested persons* are those who were not party to the transaction but who could have benefited from its being concluded.<sup>49</sup> Thus, the directors of a company will be considered interested in a transaction where the company *forgives* a debt owing by a second corporation in which they are also the principal shareholders.<sup>50</sup> It has even been held that the judgment revising a transaction may hold the other contracting party and the *interested person* jointly and severally responsible for reimbursement.<sup>51</sup>

## EFFECT OF THE JUDGMENT

A person who is required to reimburse a certain amount to the trustee will have a deferred claim in the bankruptcy for the amount of the reimbursement.<sup>52</sup> Likewise, a person with a claim based on a reviewable transaction will not be entitled to vote at creditors' meetings because he has not dealt at arm's length with the debtor at all times during the year preceding the bankruptcy.<sup>53</sup>

## CONCLUSION

It is difficult to measure the effectiveness of the 1966 reform. There have been very few decisions on the subject of reviewable transactions in the last fourteen years. This situation can be interpreted in three ways: either the measures adopted were very effective and have had the effect of discouraging the conclusion of reviewable transactions; or the parties envisaged have been able to get around section 78 B.A. with the courts being powerless to do anything (this possibility is doubtful in view of the absence of reported decisions to this effect), or the 1966 amendments are not well known to judges, lawyers and trustees working in the bankruptcy field.

If we can draw any conclusions from Bill C-12 which was tabled on April 16, 1980, the remedy for the examination of *reviewable transactions* has been quite effective, as it has been retained in the announced reform with only a few minor changes.

The Bill proposes a distinction between transactions entered into between persons who are not at arm's length and those who are. Transactions between persons who are not at arm's length are reviewable if entered into less than six (6) years before the filing of the petition in bankruptcy.<sup>54</sup> In the case of persons who are at arm's length, the suspect period will vary from three (3) months to six (6) years before the filing of the petition, depending upon whether or not the parties have had known to be both of them the intention to defraud a creditor.<sup>55</sup> A

nes mentionnées dans l'article de façon à ce qu'un actif subtilisé de la compagnie puisse être restitué pour le bénéfice de ses créanciers. L'article de la Loi concernée ne confère pas du juge la discrétion absolue d'accorder ou de refuser la requête pour le motif d'équité envers les personnes impliquées mais plutôt créer en faveur du syndic le droit à un jugement dès qu'il satisfait les exigences du législateur.<sup>48</sup>

Le jugement qui accueillera la requête aura pour objet non pas la nullité de la transaction mais bien sa révision. La transaction sera valide mais le jugement condamnera le co-contractant ou toute personne intéressée à rembourser la différence entre la contrepartie réellement reçue ou donnée par le débiteur et la juste valeur du marché. La loi ne précise pas quelles peuvent être les *personnes intéressées* qui pourraient être condamnées au remboursement. Il semble bien que les *personnes intéressées* soient des personnes qui n'ont pas été parties à la transaction mais qui ont pu bénéficier de sa conclusion.<sup>49</sup> Ainsi les administrateurs d'une compagnie seront considérés intéressés à une transaction par laquelle la compagnie *oublie* une dette due par une seconde corporation dont ils sont également les principaux actionnaires.<sup>50</sup> On a même jugé que le jugement révisant une transaction pourrait tenir conjointement responsables du remboursement le co-contractant et la *personne intéressée*.<sup>51</sup>

## EFFET DU JUGEMENT

La personne qui se sera vu obligée de payer une certaine somme au syndic aura une réclamation différée dans la faillite pour le montant du remboursement.<sup>52</sup> De même celui qui aura une réclamation fondée sur une transaction révisable n'aura pas le droit de voter lors des assemblées de créanciers puisqu'il n'a pas traité à distance avec le débiteur en tout temps pendant l'année qui précède la faillite.<sup>53</sup>

## CONCLUSION

Il est difficile de mesurer l'efficacité de la réforme de 1966. Très peu de décisions ont été rendues sur le sujet des transactions révisables depuis quatorze ans. Cette situation peut être interprétée de trois façons: soit que les mesures adoptées furent très efficaces et ont eu pour effet de décourager la conclusion de transactions révisables; soit que les parties visées ont trouvé le moyen de contourner l'article 78 L.F. sans que les tribunaux n'y puissent rien (cette hypothèse est douteuse vu l'absence de décisions rapportées en ce sens) ou soit que les amendements de 1966 soient mal connus des magistrats, des avocats et des syndics qui oeuvrent dans le milieu des faillites.

Si l'on en croit le projet de loi C-12 déposé le 16 avril 1980, le recours en examen de *transactions révisables* est assez efficace pour être retenu par la réforme annoncée avec quelques adaptations mineures.

Le projet de loi propose une distinction entre les transactions conclues entre des personnes ayant un lien de dépendance et celles qui n'en ont pas. Les transactions conclues entre personnes ayant un lien de dépendance pourront être révisées si conclues dans une période s'étendant jusqu'à six (6) ans avant le dépôt de la requête en faillite.<sup>54</sup> Dans le cas de personnes n'ayant pas de lien de dépendance, la période suspecte variera de trois (3) mois à six (6) ans avant le dépôt de la requête selon que les parties auront eu ou non l'intention connue de

48. *Clarkson Co. Ltd. v. White, Bower and Bower, Hessian & Associates Co. Ltd.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 25 (N.S.S.C. - App. Div.).

49. Houlden & Morawetz, *op. cit.* n. 14, p. 4-100.

50. *Clarkson Co. Ltd. v. White, Bower and Bower, Hessian Associates Co. Ltd.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 25.

51. *Ibid.*, p. 35.

52. *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3, section 108(c).

53. *Bankruptcy Act* R.S.C. 1970, c. B-3, subsection 87(6).

54. *Bill C-12*, subsection 169(2).

55. *Bill C-12*, subsection 169(1).

48. *Clarkson Co. Ltd. v. White, Bower and Bower Hessian & Associates Co. Ltd.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 25 (N.S.S.C. - App. Div.).

49. Houlden & Morawetz, *op. cit.* n. 14, p. 4-100.

50. *Clarkson Co. Ltd. v. White, Bower and Bower, Hessian Associates Co. Ltd.* (1980) 32 C.B.R. n.s. 25.

51. *Ibid.* p. 35.

52. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3, article 108c).

53. *Loi sur la faillite*, 1970 S.R.C. c. B-3, article 87(6).

54. *Bill C-12*, article 169(2).

55. *Bill C-12*, article 169(1).

*transfer*<sup>56</sup> between persons at arm's length can be reviewed on the application of the trustee if it has taken place within three (3) months preceding the filing of the petition in bankruptcy and if it has taken place outside the normal course of affairs. If the *transfer* takes place more than three (3) months before the filing of the petition but less than six (6) years, it will also be reviewable if made with the common intention of the parties to impede, obstruct, delay or defraud a creditor. It should also be emphasized that this is an important change because under the present Act, transactions between persons at arm's length are not reviewable, whereas the Bill proposes that they become reviewable if they take place within three (3) months of the bankruptcy, irrespective of the intention of the parties.

In the French version of the Bill, the draftsmen have replaced the concept of *personnes ne traitant pas à distance* with that of *personnes traitant avec un lien de dépendance*.<sup>57</sup> This is only a language change because the English version continues to use the term *arm's length*, as in the present Act. On the other hand, the Bill still retain the concept of *related persons* but makes certain changes to the definition.<sup>58</sup> They will be deemed not to deal with each other at arm's length. It appears that the draftsmen did not wish to indicate the nature of the non-arm's length presumption with respect to related persons. There is every indication that the majority case law will continue to apply and that the presumption will be considered *juris et de jure* (irrebuttable) by the courts when they are called upon to interpret subsection 7(1)b of the Bill.

With respect to the remedy itself, the Bill specifies that it can only be exercised if the transaction was entered into when the debtor was insolvent.<sup>59</sup> The court hearing the application may either determine the difference between the fair values of the property exchanged and order the other party to pay this difference, or determine the difference between the fair values and deduct it from the claim (if there is one) of the other party against the estate, or set aside the transaction and restore each of the parties in so far as possible to the state that he was in immediately prior to the *transfer*.<sup>60</sup> A difference from the present Act is that the judgment ordering the revision can only be directed against the other contracting party and not third parties who may have derived an advantage from the revised transaction. The Bill provides for a three (3) years prescriptive period from the date of the bankruptcy,<sup>61</sup> whereas the present Act does not provide for any prescriptive period.<sup>62</sup>

It should also be emphasized that, as under the present Act,<sup>63</sup> the party who has paid the difference after a revision of the transaction will have a deferred claim.<sup>64</sup>

Finally, two clarifications contained in the Bill should be noted. These changes are to clarify two obscure points in the present Act. The first is that the remedy in review (as well as the remedy to set aside a preferential treatment) may be exercised on the same conditions with respect to transactions effected during the period between the date of the filing of the petition and the date the bankruptcy order is made.<sup>65</sup> The other clarification is intended to settle a current debate in the case law

part et d'autre de frauder un créancier.<sup>55</sup> Le *transfert*<sup>66</sup> intervenu entre personnes n'ayant pas de lien de dépendance pourra être révisé à la demande du syndic s'il survient dans les trois (3) mois précédant le dépôt de la requête de faillite et s'il a lieu en dehors du cours normal des affaires. Ce même *transfert*, s'il intervient plus de trois (3) mois avant le dépôt de la requête mais moins de six (6) ans avant ledit dépôt, sera également révisable s'il est fait avec l'intention commune des parties de gêner, d'enrayer, de retarder ou de frauder un créancier. Soulignons également qu'il s'agit là d'un changement d'importance puisque sous la loi actuelle les transactions conclues entre personnes traitant à distance ne sont pas révisables alors que le projet de loi propose qu'elles le deviennent si elles interviennent dans les trois (3) mois de la faillite, peu importe l'intention des parties.

Dans le projet de loi les rédacteurs ont remplacé le concept de *personnes ne traitant pas à distance* par celui de *personnes traitant avec un lien de dépendance*.<sup>57</sup> Il ne s'agit que d'un changement linguistique puisque la version anglaise continuera d'utiliser le terme *arm's length* comme dans la loi actuelle. Par ailleurs le projet de loi conserve toujours la notion de *personnes liées* tout en apportant certaines précisions à la définition.<sup>58</sup> Celles-ci seront présumées avoir un lien de dépendance. Les rédacteurs n'ont pas cru bon semble-t-il d'indiquer la nature de la présomption du lien de dépendance à l'égard des personnes liées. Tout indique que la jurisprudence majoritaire continuera de prévaloir et que la présomption sera considérée *juris et de jure* (irréfragable) par les tribunaux qui auront à interpréter l'article 7(1)b du projet de loi.

Quant au recours lui-même, le projet de loi précise qu'il ne pourra être exercé que si la transaction a été conclue alors que le débiteur était insolvable.<sup>59</sup> Le tribunal saisi de la requête pourra soit déterminer la différence entre les justes valeurs des biens échangés et condamner l'autre partie à payer cette différence, soit déterminer la différence entre les justes valeurs et la déduire de la réclamation (s'il en existe une) de l'autre partie contre l'actif, soit annuler la transaction et replacer autant que possible chacune des parties dans la situation où elles se trouvaient immédiatement avant le *transfert*.<sup>60</sup> À la différence de la loi actuelle, le jugement ordonnant la révision ne pourrait être dirigé que contre la partie co-contractante et non les tiers qui auraient pu tirer un avantage de la transaction révisée. Le projet de loi prévoit un délai de prescription de trois (3) ans à compter de la date de la faillite<sup>61</sup> alors que la loi actuelle ne prévoit aucun délai de prescription.<sup>62</sup>

Soulignons également que tout comme sous la loi actuelle<sup>63</sup> la partie qui aura payé la différence suite à la révision de la transaction aura une réclamation différée (ou hypochirographaire).<sup>64</sup>

Il faut enfin remarquer deux précisions apportées par le projet de loi. Ces changements viennent éclairer deux points obscurs de la loi actuelle. Le premier est à l'effet que le recours en révision (de même que celui en annulation de traitement préférentiel) pourra être exercé aux mêmes conditions à l'égard des transactions conclues pendant la période intermédiaire qui s'écoule entre la date du dépôt de la requête et celle où l'ordonnance de faillite est rendue.<sup>65</sup> L'autre précision a pour

56. The draft Bill defines in section 2 what is meant by the term *transfer*.

57. *Bill C-12*, section 7.

58. *Bill C-12*, subsection 7(2) and (3), and section 8.

59. *Bill C-12*, section 179.

60. *Bill C-12*, subsection 169(4) and (5).

61. *Bill C-12*, section 184.

62. However, the Supreme Court has decided that the remedy of section 73 of the present Act is prescribed by five (5) years in commercial matters and by thirty (30) years in civil matters. See *Gingras v. General Motors Products of Canada Ltd.* (1976) S.C.R. 426.

63. *Bill C-12*, section 107.

64. *Bill C-12*, subsections 80(2) and 265(6)(c).

65. *Bill C-12*, subsection 181(1).

56. Le projet de loi donne une définition de ce qu'il faut entendre par le terme *transfert* à l'article 2.

57. *Bill C-12*, article 7.

58. *Bill C-12*, articles 7(2) et (3) et 8.

59. *Bill C-12*, article 179.

60. *Bill C-12*, article 169(4) et (5).

61. *Bill C-12*, article 184.

62. La Cour Suprême a cependant eu l'occasion de décider que le recours de l'article 73 de la loi actuelle se prescrivait par cinq (5) ans en matière commerciale et par trente (30) ans en matière civile. Voir *Gingras v. General Motors Products of Canada Ltd.* (1976) R.C.S. 426.

63. *Bill C-12*, article 107.

64. *Bill C-12*, articles 80(2) et 265(6)(c).

65. *Bill C-12*, article 181(1).

as to whether a trustee responsible for supervising the execution of an arrangement may exercise a remedy to set aside or to review.<sup>66</sup> The Bill adopts the trend of the most recent case law by allowing the parties to a proposed arrangement to provide that the trustee may exercise the remedy to set aside or review a transaction.<sup>67</sup> If such a provision is not made, the trustee may not exercise this remedy unless the person making the proposed arrangement is put into bankruptcy.

objet de trancher un débat jurisprudentiel qui a cours actuellement sur la question de savoir si un syndic chargé de surveiller l'exécution d'un concordat peut exercer un recours en annulation ou en révision.<sup>66</sup> Le projet de loi adopte la tendance jurisprudentielle la plus récente en permettant aux parties à un concordat de stipuler que le syndic pourra exercer le recours en annulation ou révision de transaction.<sup>67</sup> À défaut d'une telle stipulation, le syndic ne pourra exercer de tels recours à moins que le proposant ne soit mis en faillite.

66. In particular, see the cases of *Bruce v. Silver* (1978) N.S.R. 590, *re Mercantile Steel Products Ltd.* (1978) 202 F.C. 2d 237; in *Re Les Réserves du Nord (1973) Ltée, Hotel Pilma sur le Lac Inc. v. Bertrand* (1979) 36 C.B.R. n.s. 386.

67. Subsections 106(7) and (8), *Bill C-12*, for commercial arrangements. The rule has no counterpart in the part respecting consumer debtors unless it is based on subsection 70d) of the Bill.

66. Voir notamment les arrêts *Bruce v. Silver* (1978) N.S.R. 590, *re Mercantile Steel Products Ltd.* (1978) 202 F.C. 2d 237; in *Re Les Réserves du Nord (1973) Ltée, Hotel Pilma sur le Lac Inc. v. Bertrand* (1979) 36 C.B.R. n.s. 386.

67. Article 106(7) et (8), *Bill C-12* pour les concordats commerciaux. La règle n'a pas d'équivalent dans la partie relative aux concordats pour consommateurs débiteurs à moins de se baser sur l'article 70d) du projet de loi.

## **NOTICE OF APPOINTMENT**

### **DEPUTY REGISTRAR IN BANKRUPTCY - SASKATCHEWAN**

We have been informed by F.C. Newis, Registrar in Bankruptcy for the province of Saskatchewan, that Miss Margaret Petersen, Local Registrar, Court of Queen's Bench, Saskatoon, and Mr. Donald H. Hibbert, Local Registrar, Court of Queen's Bench, Regina, have each been appointed Deputy Registrar in Bankruptcy for the Province of Saskatchewan by His Lordship Chief Justice F.W. Johnson of the Court of Queen's Bench.

## **AVIS DE NOMINATION**

### **REGISTRAIRE ADJOINT DES FAILLITES - SASKATCHEWAN**

F.C. Newis, registraire des faillites pour la province de la Saskatchewan, nous a informé que Mlle Margaret Petersen, registraire local, Cour du Banc de la reine, Saskatoon, et M. Donald H. Hibbert, registraire local, Cour du Banc de la reine, Regina, ont tous deux été nommés registraires adjoints des faillites pour la province de la Saskatchewan par sa Seigneurie le juge en chef F.W. Johnson de la Cour du Banc de la reine.

**List of Receiverships\***  
**Liste de mises sous séquestre\***

Name of Debtor <i>Nom du débiteur</i>	Address <i>Adresse</i>	Date of Appointment of Receiver <i>Date de nomination du séquestre</i>
A & B AVIATION SALES LTD.	EDMONTON, ALBERTA	23/09/80
CANYON RESTAURANT LTD.	HOPE, B.C./C.B.	20/10/80
CHINOOK SPORTS OUTFITTERS LTD.	LETHBRIDGE, ALBERTA	09/10/80
DAGLEN HOLDINGS LTD.	EDMONTON, ALBERTA	04/09/80
E.A.E. HOLDINGS LTD.	LETHBRIDGE, ALBERTA	04/09/80
EAST PACIFIC ENTERPRISES LTD.	VANCOUVER, B.C./C.B.	06/10/80
KIRSTEN'S KEYBOARD CENTRE LTD.	VANCOUVER, B.C./C.B.	29/10/80
LEWIS SAW MFG. LTD.	SCARBOROUGH, ONTARIO	08/10/80
MANLAKES KENNELS (1979) LTD.	PONOKA, ALBERTA	28/08/80
ROBERT BREWSTER CONSTRUCTION (HIGH RIVER) LTD.	HIGH RIVER, ALBERTA	05/09/80
VAN-RICK ENTERPRISES LTD.	EDMONTON, ALBERTA	11/09/80
VILLA HARDWARE LTD.	EDMONTON, ALBERTA	29/09/80
WELLINGTON FURNITURE & APPLIANCES (BELLEVILLE) LTD.	BELLEVILLE, ONTARIO	17/10/80

\*REPORTED SINCE LAST MONTH'S PUBLICATION  
 \*RAPPORTÉES DEPUIS LA PUBLICATION DU MOIS DERNIER

NOTE: FOR FURTHER INFORMATION, PLEASE CONTACT YOUR LOCAL BANKRUPTCY OFFICE  
 NOTEZ: POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS, VEUILLEZ VOUS ADRESSER À VOTRE BUREAU LOCAL DE FAILLITE

**Address of Offices where Bankruptcy Proceedings are Filed  
Adresse des bureaux où les procédures de faillites sont déposées**

**British Columbia  
Colombie Britannique**

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
P.O. Box 10066  
Pacific Centre  
700 West Georgia Street  
**Vancouver, B.C.**  
V7Y 1E2  
  
Tel: 604/666-3647

**Alberta:**

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
1008 – 7th Avenue S.W.  
**Calgary, Alberta**  
T2P 1A7  
  
Tel: 403/231-5607

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
10225 – 100th Avenue  
**Edmonton, Alberta**  
T5J 0A1  
  
Tel: 403/420-2476

**Saskatchewan:**

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
2212 Scarth Street  
**Regina, Saskatchewan**  
S4P 2J6  
  
Tel: 306/569-5391

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
3421 – 8th Street East  
**Saskatoon, Saskatchewan**  
S7K 2H8  
  
Tel: 306/665-4298

**Manitoba**

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
203 – 260 St. Mary Avenue  
**Winnipeg, Manitoba**  
R3C 0M6  
  
Tel: 204/949-3229

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
3rd Floor  
Union Gas Building  
20 Hughson St. S.  
**Hamilton, Ontario**  
L8N 2A1  
  
Tel: 416/523-2991

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
217 York Street  
Third Floor  
**London, Ontario**  
N6A 1B7  
  
Tel: 519/679-4034

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
240 Bank Street  
Brunswick Building  
P.O. Box 2009  
Station "D"  
**Ottawa, Ontario**  
K1P 6A8  
  
Tel: 613/995-2994

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
767 Barrydowne Rd.  
**Sudbury, Ontario**  
P3A 2C7  
  
Tel: 705/566-6770

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
7th Floor  
25 St. Clair Avenue East  
**Toronto, Ontario**  
M4T 1M2  
  
Tel: 416/966-6486

**Québec**

Min. C & C  
Faillites  
Edifice Charpentier  
10 est, rue Notre-Dame  
**Montréal, Québec**  
H2Y 1B7  
  
Tél: 514/283-6192

Min. C & C  
Faillites  
Edifice de la Banque  
de Montréal  
800 Carré D'Youville  
Pièce 1801  
**Québec, Québec**  
G1R 3P4  
  
Tél: 418/694-4280

Min. C & C  
Faillites  
Edifice Trust Royal  
25 nord, rue Wellington  
Suite 510  
**Sherbrooke, Québec**  
J1H 5B1  
  
Tél: 819/565-4724

**Atlantic Provinces  
Provinces de l'Atlantique**

Dept. of CCA  
Bankruptcy  
Bank of Montreal Tower  
6th Floor, 5151 George St.  
**Halifax, Nova Scotia**  
B3J 1M5  
  
Tel: 902/426-2900

## Statistics

## Statistiques

### BANKRUPTCIES

November 1980

### FAILLITES

novembre 1980

	Current Month <i>Mois courant</i>			Yearly to date <i>Cumul pour l'année</i>		
	Consumer Consommateur	Business Affaire	Total Total	Consumer Consommateur	Business Affaire	Total Total
Nfld./T.-N.	15	5	20	186	37	223
N.S./N.-É.	35	4	39	540	86	626
P.E.I./I.P.-É.	2	1	3	14	6	20
N.B./N.-B.	17	8	25	152	34	186
Quebec	500	237	737	5,714	2,401	8,115
Ontario	819	196	1,015	9,519	2,400	11,919
Manitoba	53	6	59	749	133	882
Saskatchewan	22	11	33	308	98	406
Alberta	97	38	135	1,219	407	1,626
B.C./C.B.	64	24	88	1,009	445	1,454
N.W.T./T.N.-O.	0	1	1	1	3	4
Yukon	0	0	0	8	1	9
Canada	1,624	531	2,155	19,419	6,051	25,470

### PROPOSALS

November 1980

### PROPOSITIONS

novembre 1980

	Current Month <i>Mois courant</i>	Yearly to date <i>Cumul pour l'année</i>
	Nfld./T.-N.	0
N.S./N.-É.	2	20
P.E.I./I.P.-É.	1	1
N.B./N.-B.	0	24
Québec	14	130
Ontario	2	61
Manitoba	1	13
Saskatchewan	0	4
Alberta	0	8
B.C./C.B.	11	108
N.W.T./T.N.-O.	0	0
Yukon	0	0
Canada	31	370

**BUSINESS BANKRUPTCIES REPORTED IN THE MONTH OF NOVEMBER 1980, BY REGION, BY TYPE OF INDUSTRIES  
WITH LIABILITIES AND CUMULATIVE FIGURES**

**FAILLITES COMMERCIALES SIGNALÉES AU COURS DU MOIS DE NOVEMBRE 1980, PAR RÉGION, PAR GENRE D'INDUSTRIE  
AVEC PASSIFS ET DONNÉES CUMULATIVES**

**ATLANTIC/ATLANTIQUE**

	Current Month <i>Mois courant</i>		Yearly to Date <i>Cumul pour l'année</i>	
	Number <i>Nombre</i>	Liabilities* <i>Passif</i> \$	Number <i>Nombre</i>	Liabilities* <i>Passif</i> \$
Primary Industries ..... <i>Industries primaires</i> .....	1	35,000	13	1,381,500
Manufacturing Industries ..... <i>Industries manufacturières</i> .....	3	662,000	12	4,622,000
Construction Industries ..... <i>Industries de la Construction</i> .....	0	0	14	843,500
Transportation, Communication & Other Utilities ..... <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i> .....	2	140,500	13	2,044,000
Trade (Wholesale & Retail)..... <i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....	2	440,000	54	4,902,900
Finance, Insurance and Real Estate..... <i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....	1	170,000	7	977,500
Services.....	9	1,100,500	50	4,988,000
<b>Total</b> .....	<b>18</b>	<b>2,548,000</b>	<b>163</b>	<b>19,759,400</b>

**QUEBEC**

Primary Industries ..... <i>Industries primaires</i> .....	6	1,160,000	74	13,361,000
Manufacturing Industries ..... <i>Industries manufacturières</i> .....	20	9,098,000	226	36,622,500
Construction Industries ..... <i>Industries de la Construction</i> .....	38	2,989,500	359	43,048,500
Transportation, Communication & Other Utilities ..... <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i> .....	10	495,000	130	7,994,000
Trade (Wholesale & Retail)..... <i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....	75	6,188,450	841	84,801,950
Finance, Insurance and Real Estate..... <i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....	7	647,000	77	21,329,500
Services.....	81	8,330,000	694	63,790,000
<b>Total</b> .....	<b>237</b>	<b>28,907,950</b>	<b>2,401</b>	<b>270,947,450</b>

**ONTARIO**

Primary Industries ..... <i>Industries primaires</i> .....	6	475,000	126	16,513,000
Manufacturing Industries ..... <i>Industries manufacturières</i> .....	14	2,335,000	169	24,317,000
Construction Industries ..... <i>Industries de la Construction</i> .....	49	3,583,000	565	52,050,300
Transportation, Communication & Other Utilities ..... <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i> .....	13	809,000	148	9,886,500
Trade (Wholesale & Retail)..... <i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....	59	4,770,500	750	65,442,000
Finance, Insurance and Real Estate..... <i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....	8	2,349,000	91	37,235,500
Services.....	47	4,255,000	551	53,899,500
<b>Total</b> .....	<b>196</b>	<b>18,576,500</b>	<b>2,400</b>	<b>259,343,800</b>

\*As declared by Debtors

\*Tel que déclarés par les débiteurs

**PRAIRIES**

	Number Nombre	Current Month Mois courant Liabilities* Passif \$	Yearly to Date Cumul pour l'année Number Nombre	Liabilities* Passif \$
Primary Industries ..... <i>Industries primaires</i> .....	6	822,500	44	4,878,000
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i> .....	4	349,000	39	6,073,500
Construction Industries ..... <i>Industries de la Construction</i> .....	12	1,113,000	161	28,693,500
Transportation, Communication & Other Utilities ..... <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i> .....	6	386,000	58	9,289,500
Trade (Wholesale & Retail)..... <i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....	14	1,244,500	205	16,634,000
Finance, Insurance and Real Estate..... <i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....	0	0	24	14,678,000
Services.....	14	1,091,000	110	8,223,000
<b>Total</b> .....	<b>56</b>	<b>5,006,000</b>	<b>641</b>	<b>88,469,500</b>

**PACIFIC/PACIFIQUE**

Primary Industries ..... <i>Industries primaires</i> .....	2	1,533,000	28	4,704,500
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i> .....	1	650,000	29	4,598,500
Construction Industries ..... <i>Industries de la Construction</i> .....	11	1,733,000	103	10,122,000
Transportation, Communication & Other Utilities ..... <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i> .....	0	0	46	2,648,500
Trade (Wholesale & Retail)..... <i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....	3	306,000	124	19,507,000
Finance, Insurance and Real Estate..... <i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....	1	37,000	28	11,345,000
Services.....	6	200,500	88	8,164,000
<b>Total</b> .....	<b>24</b>	<b>4,459,500</b>	<b>446</b>	<b>61,089,500</b>

**CANADA**

Primary Industries ..... <i>Industries primaires</i> .....	21	4,025,500	285	40,838,000
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i> .....	42	13,094,000	475	76,233,500
Construction Industries ..... <i>Industries de la Construction</i> .....	110	9,418,500	1,202	134,757,800
Transportation, Communication & Other Utilities ..... <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i> .....	31	1,830,500	395	31,862,500
Trade (Wholesale & Retail)..... <i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....	153	12,949,450	1,974	191,287,850
Finance, Insurance and Real Estate..... <i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....	17	3,203,000	227	85,565,500
Services.....	157	14,977,000	1,493	139,064,500
<b>Total</b> .....	<b>531</b>	<b>59,497,950</b>	<b>6,051</b>	<b>699,609,650</b>

\*As declared by Debtors

\*Tel que déclarés par les débiteurs

**ORDERLY PAYMENT OF DEBTS (Part X, Bankruptcy Act)**  
**PAIEMENT MÉTHODIQUE DES DETTES (Partie X, Loi sur la faillite)**

Report for the month of October 1980 — Rapport du mois d'octobre 1980	Participating Provinces — Provinces Participantes						Total
	British Columbia — Colombie Britannique	Alberta — Alberta	Saskatchewan — Saskatchewan	Manitoba — Manitoba	Nova Scotia — Nouvelle-Écosse	Prince Edward Island — Île du Prince Édouard	
Total number of Consolidation Orders made by the Court during the month..... Nombre total des ordonnances de fusion émises par la cour durant le mois.....	25	22	5	4	21	1	78
Total amount paid into court on all consolidation orders during the month ..... Montant versé à la cour durant le mois relativement à tous les ordonnances de fusion .....	101,969.26	184,520.67	N/A	30,370.20	84,340.60	7,892.60	409,093.33
Total amount distributed to registered creditors under all consolidation orders during the month..... Montant distribué durant le mois aux créanciers inscrits sous les ordonnances de fusion .....	172,915.96	316,990.55	N/A	20,066.55	86,465.26	7,892.60	604,330.92
Total number of terminations and defaults during the month..... Nombre total de cas complétés ou annulés durant le mois .....	29	3	3	9	16	4	64

## **Trustee Licences issued during the month of November**

### **Corporate Trustee**

The following corporation has been issued a corporate trustee licence under the Bankruptcy Act:

Cyril Sapiro & Co. Ltd.,  
85 Eglinton Avenue East,  
Suite 209,  
Toronto, Ontario.  
M4P 1H5

Tel: (416) 486-9660

Date: November 25, 1980

Jurisdiction: All Provinces of Canada, the Yukon and the Northwest Territories

## **Licences de syndic émises au cours du mois de novembre**

### **Syndic corporatif**

Une licence de syndic en matière de faillite a été émise à la corporation suivante:

Cyril Sapiro & Co. Ltd.,  
85 est, avenue Eglinton,  
Suite 209,  
Toronto, Ontario.  
M4P 1H5


Tél: (416) 486-9660

Date: Le 25 novembre 1980

Jurisdiction: Toutes les provinces du Canada, le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest

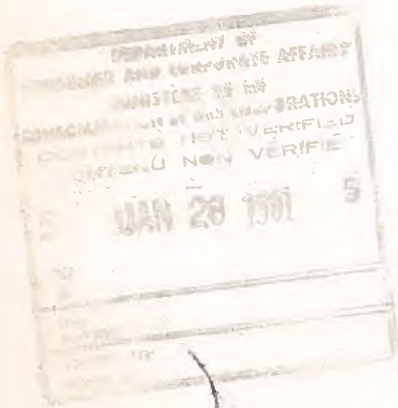
R 460 D 075971-8  
HARRINGTON MISS E R  
THE LIBRARY 12TH FLOOR  
PL. DU PORTAGE, 1 VICTORIA ST  
HULL PQ

Consommation

	Canada Post Postage paid	Postes Canada Port paye
<b>Third Troisième class classe</b> K1A 0S7 Ottawa, Canada		

If undelivered, return COVER ONLY to:  
Canadian Government Printing Office,  
Supply and Services Canada,  
45 Sacré-Coeur Boulevard,  
Hull, Québec, Canada, K1A 0S7

En cas de non-livraison,  
retourner cette COUVERTURE SEULEMENT  
à l'Imprimerie du gouvernement canadien,  
Approvisionnement et Services Canada,  
45, boulevard Sacré-Coeur,  
Hull, Québec, Canada, K1A 0S7



Consumer and  
Corporate Affairs  
Canada

Consommation  
et Corporations  
Canada

