

Insolvency Bulletin

Issued by the Office of the
Superintendent of Bankruptcy

March 1985 Vol. 5 No. 3

Bulletin sur l'insolvabilité

Publié par le Bureau du
Surintendant des faillites

Mars 1985 vol. 5 n° 3

Canada



Table of Contents

BANKRUPTCY AND INSOLVENCY

Some Reflections on Inversion of the Landlord's Claim as a Result of a Bankruptcy by Bernard J. Woloshen, Q.C.....	3
Address of Offices of the Superintendent of Bankruptcy	16
Statistics.....	17

Schéma du contenu

FAILLITE ET INSOLVABILITÉ

Réflexions sur l'interversion de rang de la créance du locateur par suite d'une faillite par Bernard J. Woloshen, c.r.....	3
Adresse des bureaux du Surintendant des faillites.....	16
Statistiques	17

Mr. Bernard J. Woloshen is a Member of the Quebec Bar and Counsel for the Montreal legal firm of Mendelsohn Rosentzveig Shacter

Me Bernard J. Woloshen est membre du Barreau du Québec et avocat-conseil dans l'étude de Mendelsohn Rosentzveig Shacter, de Montréal

Some Reflections on Inversion of the Landlord's Claim as a Result of a Bankruptcy

by Bernard J. Woloshen, Q.C.

It would appear to be settled law that in the event of a bankruptcy a secured creditor will benefit and gain an advantage over preferred creditors who would in the absence of a bankruptcy have priority over the secured creditor's claim. The most obviously affected are the Governments and the landlord. However, appearances are sometimes deceiving and the settled jurisprudence may be beginning to unravel.

The matter of inversion of priorities resulting from bankruptcy has been the subject of comment by various authors. Yoine Goldstein in a recent publication questioned the logic of the evolving jurisprudence. He wrote:

"With respect, it is hard to accept the logic of this evolving jurisprudence. Although not disputing the proposition, as determined in *Bourgault*, that nothing a provincial legislature can purport to do will cause a tax privilege to rank in any manner other than that contemplated in section 107 of the Bankruptcy Act, it is suggested that this results from the very specific language of paragraph 107(1)(j) of the Act and is meant to deal solely with distribution of assets available for distribution by the trustee under the Bankruptcy Act, after satisfaction of the claims of secured creditors. To invoke the provisions of this section to determine conflicting rights of creditors who have no interest in the bankruptcy and in respect of assets which will not, under any circumstances, be available to the trustee in bankruptcy, is to rely on matters and legislation which, in the circumstances, are strictly *res inter alios acta*. It would appear, however, that the current jurisprudential tendency is inexorably moving in the direction of applying bankruptcy legislation where it ought not to be applied¹."

Other authors have questioned whether it was equitable for a secured creditor to invoke a bankruptcy for the purpose of gaining an advantage over the preferred creditors. Alan Kemp-Gee had the following to say in one of his Articles.

"Having discussed the technicalities surrounding the secured creditors' use of the Bankruptcy Act, a larger issue should be considered: is it appropriate for the secured creditor to invoke a bankruptcy? The Act was intended, after all, to protect unsecured creditors.

It may well be in the best interest of a secured creditor to use the mechanism of a bankruptcy to deal with claims of landlords or the Crown. However, bankruptcy

Réflexions sur l'intervention de rang de la créance du locateur par suite d'une faillite

par Bernard J. Woloshen, c.r.

On aurait cru qu'il était acquis en droit qu'en cas de faillite, un créancier garanti est avantagé par rapport aux créanciers privilégiés dont les créances, en l'absence de faillite, ont la priorité sur la sienne. Les plus manifestement touchés sont les gouvernements et les locateurs. Mais les apparences sont parfois trompeuses et ce qui paraissait consacré par la jurisprudence pourrait bien être en voie de se perdre.

Divers auteurs ont commenté la question de la transposition des priorités résultant de la faillite. Dans un récent article, Me Yoine Goldstein mettait en doute la logique de l'évolution de la jurisprudence. Il écrivait:

«Sauf le respect que je dois à ses auteurs, il me semble difficile d'accepter la logique de cette évolution de la jurisprudence. Sans remettre en cause le principe établi dans l'affaire *Bourgault* selon lequel rien de ce qu'une assemblée législative provinciale peut faire ne peut modifier le rang d'une créance privilégiée pour taxes ou impôts tel que l'établit l'article 107 de la Loi sur la faillite, nous estimons que cela résulte des termes mêmes de l'alinéa 107(1)j) de la loi et ne doit s'appliquer qu'à la répartition des actifs disponibles pour distribution par le syndic en vertu de la Loi sur la faillite, après règlement des réclamations des créanciers garantis. Recourir aux dispositions de cet article pour résoudre les conflits de droits entre créanciers qui n'ont aucun intérêt dans la faillite et les appliquer à des biens qui, en aucune circonstance, ne seront dévolus au syndic de faillite, c'est s'en remettre à des choses et à des dispositions législatives qui, dans les circonstances, ne sont que *res inter alios acta*. Cela semble toutefois être une tendance inexorable de la jurisprudence courante que d'appliquer les lois sur la faillite là où elles ne devraient pas l'être¹.»

D'autres auteurs se sont demandé s'il était équitable, de la part d'un créancier garanti, d'invoquer la faillite afin de se procurer un avantage par rapport aux créanciers privilégiés. Voici ce qu'écrivait à ce propos Alan Kemp-Gee dans l'un de ses articles:

«Après avoir étudié les points de droit que soulève le recours, par les créanciers garantis, à la Loi sur la faillite, il faudrait se poser une question plus fondamentale: convient-il que le créancier garanti invoque la faillite? Après tout, la Loi sur la faillite a été édictée pour protéger les créanciers non garantis.

Il se peut que les intérêts d'un créancier garanti soient le mieux servis par un recours aux mécanismes de la faillite pour régler les réclamations des locateurs et de la Cou-

¹ Goldstein, Y., "A Bird's Eye View of Conflicting Claims", Meredith Memorial Lectures (1981), p. 111

¹ Goldstein, Y., «A Bird's Eye View of Conflicting Claims», Meredith Memorial Lectures (1981), p. 111

is supposed to be the vehicle available to distribute the assets of a debtor equitably amongst the unsecured creditors. The Bankruptcy Act specifically states that, with few exceptions, secured creditors are free to deal with their security in a commercially reasonable fashion outside the Act. Therefore, use of bankruptcy by a secured creditor seems to contravene the spirit of the legislation.

On the other hand, the employment of the Bankruptcy Act may have no effect on the position of unsecured creditors. Manoeuvring by secured lenders is usually calculated to defeat preferred claims. Since preferred creditors take priority over unsecured interests, the so-called abuse of the Bankruptcy Act becomes an academic issue. The secured creditors are often simply fighting the ability of the provincial Crown to legislate itself a higher priority²."

I do not agree with the conclusion that the above writer came to. The Trustee, as we all know, represents unsecured creditors. The landlord is an unsecured creditor as is the Crown. The result may be academic to the ordinary creditors but not to the preferred creditors who are after all unsecured creditors according to the bankruptcy meaning of the term.

The recent case of *Opron* has come out flatly against the proposition that the occurrence of a bankruptcy has the effect of inverting the priorities between a landlord and a secured creditor and holds further that there is no justification in law to that conclusion. It holds that where a bankruptcy estate has no apparent interest in the assets subject to the security, or in their realization, and where it is apparent there will be no surplus available to the creditors out of the assets subject to the security, a contest between a landlord and a secured creditor should be determined according to the applicable civil law rules and the priorities of Section 107 of the Bankruptcy Act should not be applied³.

In the following discussion we will deal with the relative position of the landlord and the secured creditor when bankruptcy occurs, dealing first with the situation where the secured creditor has taken possession before the bankruptcy, then where the possession was taken after bankruptcy.

As our discussion involves the Quebec Civil Law as well as Bankruptcy, perhaps it is in order to set out the respective rights of the landlord and Trustee under the Trust Deed.

The rights and obligations of the landlord and the tenant in Quebec are governed by the provisions of the Civil Code. (Article 1600 and following and Article 1994 and Article 2005).

ronne. Cependant, la faillite est censée être l'outil servant à répartir équitablement les actifs d'un débiteur entre les créanciers non garantis. La Loi sur la faillite mentionne explicitement que, sauf quelques exceptions, les créanciers garantis sont libres de disposer de leurs garanties selon des modalités commerciales raisonnables, indépendamment de la loi. C'est pourquoi le recours à la faillite par un créancier garanti semble aller à l'encontre de l'esprit de la loi.

D'autre part, il se peut que le recours à la Loi sur la faillite n'ait aucun effet sur le rang des créanciers non garantis. Les manœuvres des créanciers de prêts garantis ont habituellement pour but de faire échec aux créanciers privilégiés. Comme les créances privilégiées prennent rang avant celles qui ne sont pas garanties, le prétendu abus du recours à la Loi sur la faillite devient une question théorique. Souvent, les créanciers garantis ne font que lutter contre le pouvoir que possède la Couronne du chef de la province de s'accorder à elle-même la priorité par voie législative²."

Je ne suis pas d'accord avec la conclusion à laquelle est arrivé l'auteur ci-dessus cité. Nous savons tous que le syndic représente les créanciers non garantis. Le locateur est un créancier non garanti, tout comme la Couronne. Le résultat est peut-être une question théorique pour les créanciers ordinaires, mais non pour les créanciers privilégiés qui sont, après tout, des créanciers non garantis, selon le sens que l'on donne à cette expression en faillite.

La récente affaire *Opron* contredit carrément la proposition selon laquelle la faillite aurait pour effet d'intervertir l'ordre de priorité entre le propriétaire et un créancier garanti et il y est statué en outre qu'il n'y a pas de justification en droit pour en venir à cette conclusion. On y lit que lorsque le patrimoine du failli n'a pas d'intérêt apparent dans les biens assujettis à la garantie ni dans leur liquidation, et lorsqu'il appert qu'il n'y aura pas de surplus, pour les créanciers, des biens assujettis à la garantie, tout litige entre un propriétaire et un créancier garanti devrait être tranché selon les règles du droit civil applicables en l'espèce et que l'ordre de collocation établi par l'article 107 de la Loi sur la faillite ne devrait pas s'appliquer³.

Dans l'analyse qui suit, nous allons traiter de la position relative du locateur et du créancier garanti quand survient la faillite, abordant d'abord le cas où le créancier garanti a pris possession de la chose avant la faillite, puis celui où il l'a prise après.

Comme notre étude porte sur le droit civil du Québec de même que sur le droit de la faillite, il ne sera pas hors de propos d'énoncer les droits respectifs du locateur et du fidéicommissaire en vertu de l'acte de fidéicommiss.

Les droits et obligations du locateur et du locataire au Québec sont régis par les dispositions du Code civil, soit les articles 1600 et suivants, l'article 1994 et l'article 2005.

² Kemp-Gee, A., "Bankruptcy in a Receivership", National Insolvency Review, Vol. 1, No. 2, (1984)

³ *Opron Inc. v. Société Générale Tortue Limitée; Opron Inc. v. Bank of Nova Scotia*, (1984) 51 C.B.R. (N.S.) 90

² Kemp-Gee, A., «Bankruptcy in a Receivership», National Insolvency Review, Vol. 1, No. 2, (1984)

³ *Opron Inc. c. Société Générale Tortue Limitée; Opron Inc. c. Bank of Nova Scotia*, (1984) 51 C.B.R. (n.s.) 90

The landlord has to secure his rights, a privilege on the moveable effects found on the premises belonging to the lessee. (A. 1637 C.C.). The privilege also applies to moveables belonging to a third person for rent due before the landlord was notified or otherwise became aware of the rights of the third person. (A. 1639 C.C.). The privilege also applies to effects which were removed if the lessor seizes them within fifteen days and they are still the property of the lessee. (A. 1640 C.C.). Article 2005 C.C. deals with the extent of the landlord's privilege and declares that in the case of a lease in authentic form (that is to say in Notarial form) the privilege of the lessor extends to all rent that is due and not more than six months to become due under the said lease. In the case of the liquidation of the property of an insolvent person the said privilege is restricted to arrears of twelve months rent due and six months to become due. If the lease is not in authentic form the privilege in each case can only be for six months rent due and not more than three months rent to become due. However, if the lease is one under private signature, duly registered, it shall have the same effect as an authentic lease from the date of its registration.

With regard to the moveable property, the Trustee under the Trust Deed in accordance with the provisions of the Special Corporate Powers Act has only a privilege which ranks after those expressly enumerated in Articles 1994, 1994(a), (b) and (c) of the Civil Code. These Articles provide a long list of claims which carry a privilege on moveable property, as for example:

- law costs and expenses incurred in the interest of the mass of creditors;
- the claims of the vendors;
- the claims of creditors who have a right of pledge or of retention;
- municipal taxes;
- the claim of the lessor (in accordance with Article 2005);
- the claim of an owner of a thing lent, leased, or pledged, or stolen;
- wages;
- claims of the Crown against persons accountable for its money.

The four articles list some thirteen categories of creditors, it would therefore appear that the Trustee under the Trust Deed occupies the 14th rank.

As one may readily appreciate that since the claim of the lessor is mentioned as having the 8th rank as opposed to the Trustee's rank of 14th, the problem is not too difficult to resolve. The landlord seems to have priority.

Until recently it was a commonly held belief that the landlord did not have a personal claim against the Trustee in possession or the bondholder. The recent case of *Pagé v. Montréal Trust* rendered on January 13, 1981, as yet unreported, appears to have changed that opinion 21. The decision has been taken to appeal and the appeal has not yet been decided. The judgment in that case condemned the

Le locateur a, pour la garantie de ses droits, un privilège sur les effets mobiliers se trouvant sur les lieux et qui appartiennent au locataire (art. 1637 C.c.). Le privilège a aussi pour objet les effets mobiliers appartenant à un tiers, pour le loyer échu avant que le locateur n'ait été avisé ou n'ait eu autrement connaissance du droit du tiers (art. 1639 C.c.). Le privilège s'étend aussi aux effets qui ont été enlevés, si le locateur les saisit dans les quinze jours de leur enlèvement et s'ils sont encore la propriété du locataire (art. 1640 C.c.). L'article 2005 traite de l'étendue du privilège du locateur et porte que dans le cas d'un bail en forme authentique (c'est-à-dire sous forme notariée) ce privilège s'étend à tout le loyer échu et à six mois au plus de loyer à échoir en vertu de ce bail. Dans le cas de la liquidation des biens d'une personne insolvable, ce privilège est restreint à douze mois de loyer échu et à six mois à échoir. Si le bail n'est pas en forme authentique, le privilège, dans tous les cas, ne peut être réclamé que pour six mois échus et pour trois mois au plus de loyer à échoir. Cependant, si le bail est sous seing privé et s'il est dûment enregistré, il aura le même effet que le bail authentique à partir de la date de son enregistrement.

Quant aux biens meubles, le fidéicommissaire en vertu de l'acte de fidéicommiss selon les dispositions de la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations, n'y a qu'un privilège prenant rang après ceux qui sont expressément énumérés aux articles 1994, 1994a, b et c du Code civil. Ces articles comportent une longue liste de créances comportant un privilège sur les biens meubles, tels par exemple:

- les frais de justice et les dépenses faites dans l'intérêt commun;
- la créance du vendeur;
- les créances de ceux qui ont droit de gage ou de rétention;
- les taxes municipales;
- la créance du locateur, suivant les dispositions de l'article 2005;
- la créance du propriétaire d'une chose prêtée, louée, donnée en gage ou volée;
- les gages ou salaires;
- les créances de la Couronne contre ses comptables.

Les quatre articles énumèrent quelque treize catégories de créanciers. Il semble donc que le fidéicommissaire en vertu de l'acte de fidéicommiss vienne au quatorzième rang.

On se rendra facilement compte que s'il y est dit que la créance du locateur occupe le huitième rang, par opposition à celle du syndic qui occupe le quatorzième, le problème n'est pas trop difficile à résoudre. Le locateur semble avoir la priorité.

Jusqu'à tout récemment, il était généralement admis que le locateur ne possédait pas de réclamation personnelle contre le fiduciaire en possession ou le créancier obligataire. La récente affaire de *Pagé c. Montréal Trust*, dont l'arrêt a été rendu le 13 janvier 1981 mais qui n'a pas encore été rapportée semble avoir modifié cette opinion 21. L'affaire a été portée en appel et le jugement n'a pas encore été rendu. L'arrêt

Trustee under the Trust Deed and the debenture holder jointly and severally to pay the equivalent of six months rent covering the period of six months then to become due. (It was a registered lease). Even though the landlord had failed to take a seizure and the assets were removed from the leased premises for more than fifteen days.

The rights of a bank holding security in virtue of Section 178 of the Bank Act are well known. Until recently it was said that the bank was an owner *sui generis*. More recently the bank's rights have been redefined so that it may be said that security held by a bank pursuant to Section 178 does not make the assets the property of the bank. The property in question remains that of the borrower, subject only to the exceptional rights which the bank may, as a secured creditor, exercise upon it when and if the borrower is in default⁴.

The rights of other secured creditors whether they be creditors having chattel mortgages, commercial pledges or other security will, if they benefited from the theory of inversion, be affected if that doctrine is set aside.

The idea of inversion seems to have started with the case of *In re Polycoating and Films Ltd.*. This was a decision of the Ontario Court of Appeal decided in 1965. In that case after a Petition in Bankruptcy had been filed but before a Receiving Order was made the landlord seized all the goods in the premises for arrears of rent, taxes and insurance premiums. These goods were covered by a chattel mortgage given by the debtor years before. In this particular case the seizure of the landlord having been taken after bankruptcy, (since the bankruptcy date reverts to the filing of the Petition), was therefore null and of no effect. However, what was done by the three parties, that is to say the landlord, the mortgage creditor and the Trustee was to sell the assets by agreement without prejudice to the rights of any of the parties and they put the problem of distributing the proceeds before the Bankruptcy Court. That was a mistake. The Appeal Court, reversing the decision of the Trial Judge, looked at the matter as if there was a distribution to be made in virtue of the Bankruptcy Act and simply applied the then equivalent of Section 107. To provide some foundation to their decision, the Judges extended the holding which the Supreme Court of Canada had made in the case of *In re Gingras Automobile Ltée* that the landlord⁵ is not a secured creditor and combined that decision with Section 95 (now 107) and Section 100 (now 112) and came up with a conclusion that the landlord's claim was subordinate to the rights of secured creditors. The Court did not make any profound or precise analysis of Section 95 of the Bankruptcy Act in coming to their conclusion⁶.

The case of *In re Polycoating* then gave rise to a series of cases which helped to establish the new theory. In 1970 the case of *In re Develox Industries Ltd.*⁷ cites the *Polycoating* case. However, *Develox* only stands for the proposition that the Court will not rescind a Receiving Order taken by a secured creditor on the ground that the purpose of the

condamnait conjointement le fidéicommissaire en vertu de l'acte de fidéicommiss et le détenteur de débenture à payer l'équivalent de six mois de loyer correspondant à la période de six mois alors à échoir. (Il s'agissait d'un bail enregistré). Et pourtant, le locateur avait omis d'effectuer une saisie et les effets avaient été enlevés des lieux depuis plus de quinze jours.

Les droits d'une banque possédant une garantie en vertu de l'article 178 de la Loi sur les banques sont bien connus. Jusqu'à tout récemment, on disait que la banque était un propriétaire *sui generis*. Mais on a redéfini ces droits de sorte qu'en vertu d'une telle garantie, les actifs qui y sont assujettis ne sont pas la propriété de la banque. C'est l'emprunteur qui demeure propriétaire, sous réserve seulement des droits exceptionnels que la banque peut exercer sur eux en tant que créancier garanti quand l'emprunteur est en défaut⁴.

Les droits des autres créanciers garantis par hypothèque mobilière, nantissement ou gage commerciaux ou autrement, s'ils bénéficiaient de la théorie de l'interversion, seront affectés si cette doctrine est mise de côté.

L'idée de l'interversion semble avoir pris naissance à l'occasion de l'affaire *In re Polycoating and Films Ltd.*. Il s'agit d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario rendu en 1965. Après le dépôt d'une requête de mise en faillite mais avant qu'une ordonnance de séquestre ait été rendue, le locateur avait saisi tous les effets se trouvant sur les lieux pour arriérés de loyer, taxes et primes d'assurance. Ces biens étaient assujettis à une hypothèque mobilière consentie par le débiteur des années auparavant. Dans ce cas-ci, la saisie effectuée par le locateur survenant après la faillite (car la date de la faillite remonte à celle du dépôt de la requête ou pétition) se trouvait donc nulle et de nul effet. Cependant, les trois parties, soit le locateur, le créancier hypothécaire et le syndic, vendirent les biens d'un commun accord sous réserve des droits des parties et elles saisirent la Cour de faillite du problème de la répartition du produit. C'était une erreur. La Cour d'appel, réformant le jugement de la cour de première instance, envisagea la chose comme s'il fallait effectuer une répartition selon la Loi sur la faillite et appliqua simplement l'article qui était alors l'équivalent de l'article 107. Pour donner quelque fondement à leur décision, les juges ont étendu l'arrêt rendu par la Cour suprême du Canada dans *In re Gingras Automobile Ltée* portant que le locateur⁵ n'est pas un créancier garanti et ils l'ont combiné aux articles 95 (aujourd'hui 107) et 100 (aujourd'hui 112) pour conclure que la créance du locateur était subordonnée aux droits des créanciers garantis. La cour n'a pas fait d'analyse profonde ni précise de l'article 95 de la Loi sur la faillite pour en venir à sa conclusion⁶.

L'affaire *In re Polycoating* en a entraîné alors une série d'autres qui ont contribué à établir la nouvelle théorie. En 1970, l'arrêt de *In re Develox Industries Ltd.*⁷ cite l'arrêt de *Polycoating*. Cependant, *Develox* ne fait qu'établir le principe que le tribunal n'annulera pas une ordonnance de séquestre obtenue par un créancier garanti pour le motif que celui-ci

⁴ MacDonald, R.A. (1983) 43 R. du B. p. 1007-1104; Opron Inc. v. Société Générale Tortue, *Supra* 90

⁵ *In re Gingras Automobile*, 1962, S.C.R. 676

⁶ *In re Polycoating and Films Ltd.*; (1964) 8 C.B.R. (N.S.) 163

⁷ *In re Develox Industries Ltd.* (1970) 15 C.B.R. (N.S.) 18

⁴ MacDonald, R.A. (1983) 43 R. du B. p. 1007-1104; Opron Inc. c. Société Générale Tortue, *supra* 90

⁵ *In re Gingras Automobile*, 1962, R.C.S. 676

⁶ *In re Polycoating and Films Ltd.*; (1964) 8 C.B.R. (n.s.) 163

⁷ *In re Develox Industries Ltd.* (1970) 15 C.B.R. (n.s.) 18

secured creditor was to better his legal position. *Develox's* case is followed by the case of *In re Gasthof Schnitzel House Ltd.*⁸ which bases itself on the *Develox* case and again determined only the landlord's application to set aside an assignment made by a debtor at the urging of a secured creditor jockeying for position is not improper and the assignment in bankruptcy will not be set aside. The case in turn is followed by the case of *In re Harrop*⁹ which again holds that it is not improper for a secured creditor to file a Petition or procure an assignment in bankruptcy. The Judge in that case felt himself bound by the earlier cases of *Develox* and *In re Gasthof Schnitzel House*, but he expressed his misgivings.

Note that the cases of *In re Develox*, *In re Harrop*, and *In re Gasthof Schnitzel House* deal only with the issue of whether a Receiving Order or Assignment is invalid because of manoeuvring of a secured creditor and that they all have as their foundation the earlier case of *In re Polycoating*. The blow to the landlord's remedy really comes about in the case of *In re Beverley Bedding Corp.*¹⁰. In this case the landlord was applying for an order to continue proceedings against his tenant. His application was dismissed on the ground that the landlord was only a preferred creditor and could pursue his rights under the Bankruptcy Act but not more. Now, it would appear that the landlord has no remedy against the secured creditor if the Courts would not grant him leave to continue his proceedings. Of course the case bases its judgment on the cases of *Develox*, *Gasthof Schnitzel*, *Harrop* and *Koprel Enterprises Ltd.* none of which debate the issue to any great length, certainly none of which dealt with the question of the landlord's application to continue proceedings. Then too, the landlord in making his application asked for permission to continue proceedings on the seizure of the goods for the recovery of rent outstanding and that may be the wrong request to make of the Court. The point will be referred to later in this discussion.

Let us now deal with the situation where following the landlord's seizure, a secured creditor takes possession and, in order to avail himself of additional advantages, the secured creditor thereafter obtains a Receiver Order against the debtor. Now, the secured creditor is in possession and if the secured creditor is a bank holding security in virtue of Section 178, the authorities are unanimous that the Trustee cannot, on the happening of the bankruptcy, legally obtain the possession of the assets against the will of the bank. The jurisprudence is equally unanimous in Quebec that the bankruptcy trustee cannot apply and obtain possession of the assets if possession was taken by a Trustee under a Trust Deed¹¹. The secured creditor in this case may then proceed to advertise the assets and bring them to sale. Or, the secured creditor may use the services of the bankruptcy trustee as his agent to dispose or realize on the assets. However, in either one of those instances has the Trustee ever taken possession of those assets in his capacity as a bankruptcy trustee. There doesn't seem to have been any exercise by

cherchait à améliorer sa position légale. L'affaire *Develox* est suivie de celle de *In re Gasthof Schnitzel House Ltd.*⁸ dont l'arrêt fondé sur celui de *Develox* ne fait que statuer sur la demande du locateur d'annuler une cession faite par un débiteur à la demande d'un créancier garanti à la recherche d'un meilleur rang et juge que la cession en faillite ne sera pas annulée. Cette affaire est suivie à son tour par *In re Harrop*⁹ où il est statué qu'il n'est pas irrecevable pour un créancier garanti de déposer une pétition en faillite ou d'obtenir une cession en faillite. Le juge dans cette affaire a déclaré qu'il se sentait lié par les arrêts de *Develox* et *In re Gasthof Schnitzel House*, mais non sans une certaine réticence.

Il faut souligner le fait que les arrêts de *In re Develox*, *In re Harrop* et *In re Gasthof Schnitzel House* ne portent que sur la question de savoir si une ordonnance de séquestre ou une cession est invalide à cause des manoeuvres d'un créancier garanti, et qu'ils ont tous pour fondement l'affaire antérieure de *In re Polycoating*. C'est vraiment l'affaire *In re Beverley Bedding Corp.*¹⁰ qui porte un coup aux recours du locateur. Dans cette affaire, le propriétaire sollicitait une ordonnance pour continuer son action ou ses poursuites contre son locataire. Sa requête a été rejetée pour le motif que le locateur n'était qu'un créancier privilégié et qu'il pouvait exercer ses droits en vertu de la Loi sur la faillite, sans plus. Il semble alors que le locateur n'ait pas de recours contre le créancier garanti si les tribunaux ne lui accordent pas la permission de continuer son action. Evidemment, l'arrêt est fondé sur les affaires *Develox*, *Gasthof Schnitzel*, *Harrop* et *Koprel Enterprises Ltd.* dans aucune desquelles la question n'a été vraiment débattue et dont aucune sûrement ne traitait de la question d'une requête du locateur pour continuer ses poursuites. Il faut dire qu'en présentant sa requête, le locateur avait demandé la permission de continuer des procédures de saisie de biens pour le recouvrement de loyer échû et ce n'était peut-être pas la bonne requête à présenter au tribunal. Nous y reviendrons plus loin dans notre étude.

Voyons maintenant le cas où, à la suite de la saisie effectuée par le locateur, un créancier garanti prend possession des biens et, pour se procurer des avantages supplémentaires, il obtient par la suite une ordonnance de séquestre contre le débiteur. Le créancier garanti se trouve donc en possession des biens et s'il est une banque détenant une garantie en vertu de l'article 178, les auteurs sont unanimes, le syndic ne peut, lorsque survient la faillite, obtenir légalement la possession des biens à l'encontre de la volonté de la banque. La jurisprudence est également unanime au Québec: le syndic de faillite ne peut réclamer et obtenir la possession des biens si c'est un fidéicommissaire qui en a pris possession en vertu d'un acte de fidéicommiss¹¹. Le créancier garanti dans ce cas peut alors annoncer les biens et les vendre. Il peut aussi avoir recours aux services du syndic de faillite comme à son mandataire pour disposer des biens ou les liquider. Toutefois, dans aucun de ces cas, le syndic n'a pris possession des biens à titre de syndic de faillite. Le syndic ne semble avoir exercé aucun de ses droits en vertu de la Loi

⁸ *In re Gasthof Schnitzel House Ltd. and Sanderson*, 27 C.B.R. (N.S.) 75

⁹ *In re Harrop of Milton Inc.*, 29 C.B.R. (N.S.) 289; See also *In re Koprel*, 27 C.B.R. (N.S.) 22

¹⁰ *In re Beverley Bedding Corp.* (1982) 40 C.B.R. 95

¹¹ *La Manufacture de seaux et de boîtes de Trois-Rivières v. Bisson*, 30 K.B. 389.

In re Farnham Rubber, 3 C.B.R. (N.S.) 791.

In re Les Pharmacies Modernes, 19 C.B.R. (N.S.) 161

⁸ *In re Gasthof Schnitzel House Ltd. and Sanderson*, 27 C.B.R. (n.s.) 75

⁹ *In re Harrop of Milton Inc.*, 29 C.B.R. (n.s.) 289; Voir aussi *In re Koprel*, 27 C.B.R. (n.s.) 22

¹⁰ *In re Beverley Bedding Corp.* (1982) 40 C.B.R. 95

¹¹ *La Manufacture de seaux et de boîtes de Trois-Rivières c. Bisson*, 30 K.B. 389.

In re Farnham Rubber, 3 C.B.R. (n.s.) 791.

In re Les Pharmacies Modernes, 19 C.B.R. (n.s.) 161

the Trustee of any of his rights under the Bankruptcy Act. To go one step further it would appear that none of these assets passed or devolved to the trustee. Furthermore, it would appear that the Trustee had no interest in these assets as the debt due the secured creditor guaranteed by these assets exceeded their value. And this is often the case.

Now that we have set up a situation which is favourable to the landlord's argument we may go on to argue that Sections 107, 49, 50 and 51 of the Bankruptcy Act do not foreclose the landlord from seeking a remedy for unpaid rent against the secured creditor. If we examine Section 107, the first paragraph reads as follows: "Subject to the rights of secured creditors, the proceeds realized from the property of a bankrupt shall apply in priority to payment as follows" Note that the Section is dealing with the proposed distribution by a bankruptcy trustee of funds which he supposedly realized in his quality as a trustee from the sale of the bankrupt's property. Section 49 dealing with stay of proceedings states in paragraph 1 "upon the filing of a proposal made by an insolvent person or upon the bankruptcy of any debtor, no creditor with a claim provable in bankruptcy shall have any remedy against the debtor or his property or shall commence or continue any action . . . unless with leave of the Court and on such terms as the Court may impose". Again note the reference to any remedy against the debtor or his property. Section 50 dealing with the precedence of receiving orders and assignments again is restricted to proceedings against the property of a bankrupt.

The case of *In re Alfandri Inc.* decided in 1956, held that Section 95 of the Bankruptcy Act (now Section 107) did not give the bank priority over the landlord¹². In the comments to the case which was reported in the Canadian Bankruptcy Reports the then Editors, Carl H. Morawetz and Lloyd W. Houlden, summarized the case as follows: It would appear that Section 95 of the Bankruptcy Act makes provision for the order of priority of the claims of the persons named therein, in the distribution of the property of the debtor. It is confined to those assets which come into the Trustee's hands free of any encumbrance and are available for distribution among the unsecured creditors (i.e. preferred and ordinary creditors). The rights of secured creditors, or those claiming ownership to specific assets, or claiming that they are entitled to certain property in the hands of the Trustee by reason of its being impressed with some trust, are dealt with in the Sections of the Bankruptcy Act governing the respective rights of such creditors.

As we are well aware, Section 47 of the Bankruptcy Act dealing with property of the bankrupt states that the property of a bankrupt divisible amongst its creditors shall not comprise a property held by the bankrupt in trust for any other person. If you consider for a moment the rights of the debtor who has given 178 security or a Trust Deed and who is now in default, is not his possession one which his creditor can terminate at will to be placed in possession himself? Is he not at that time holding the property in trust for his secured creditors? Again, this must be coupled with the fact that the debtor's bankruptcy trustee is, in our above example, powerless to obtain possession of the property from the secured creditor. According to Section 12(2) of the Bankruptcy Act,

sur la faillite. On peut aller plus loin et dire qu'il semble qu'aucun de ces biens n'a été transféré ni n'est dévolu au syndic. Il semble en outre que le syndic n'ait eu aucun intérêt dans ces biens car leur valeur était inférieure à la créance qu'ils garantissaient, ce qui se produit souvent.

Maintenant que nous avons décrit une situation qui est favorable à l'argumentation du locateur, nous pouvons prétendre que les articles 107, 49, 50 et 51 de la Loi sur la faillite n'empêchent pas le locateur d'exercer des recours contre le créancier garanti pour loyer impayé. Le premier paragraphe de l'article 107 est ainsi conçu: «Sous réserve des droits des créanciers garantis, les montants réalisés provenant des biens d'un failli doivent être distribués d'après l'ordre de priorité de paiement suivant» Il faut retenir que l'article traite de la répartition projetée, par un syndic de faillite, de fonds qu'il est censé avoir réalisés en sa qualité de syndic, de la vente des biens du failli. On lit au paragraphe premier de l'article 49, qui traite de la suspension des procédures, que «lors de la déposition d'une proposition fait par une personne insolvable ou lors de la faillite de tout débiteur, aucun créancier ayant une réclamation prouvable en matière de faillite n'a de recours contre le débiteur ou contre ses biens, ni ne doit intenter ou continuer une action . . . sauf avec l'autorisation du tribunal et aux conditions que ce dernier peut imposer». Il faut remarquer encore une fois la mention de recours contre le débiteur ou contre ses biens. L'article 50 qui traite de la priorité des ordonnances de séquestre et cessions se limite, lui aussi, aux procédures contre les biens d'un failli.

Selon l'arrêt rendu en 1956 dans *In re Alfandri Inc.*, l'article 95 de la Loi sur la faillite (aujourd'hui l'article 107) n'accordait pas à la banque la priorité sur le locateur¹². Carl H. Morawetz et Lloyd W. Houlden, qui étaient à l'époque les éditeurs des Canadian Bankruptcy Reports, résumaient l'affaire avec leurs observations dans les termes suivants: L'article 95, semble-t-il, établit l'ordre de collocation des créanciers qui y sont désignés pour la répartition des biens du débiteur. Il se limite aux éléments d'actifs dévolus au syndic libres de toute charge et disponibles pour la répartition entre les créanciers non garantis (c.-à-d., les créanciers privilégiés et ordinaires). Les droits des créanciers garantis ou de ceux qui réclament la propriété d'éléments spécifiques d'actif, ou qui prétendent avoir droit à certains biens entre les mains du syndic, parce qu'ils seraient assujettis à quelque fiducie, sont traités dans les articles de la Loi sur la faillite régissant les droits respectifs de ces créanciers.

L'article 47 de la Loi sur la faillite traite des biens du failli. Or nous y lisons que les biens d'un failli, constituant le patrimoine attribué à ses créanciers, ne comprennent pas les biens qu'il détient en fiducie pour toute autre personne. Si vous envisagez un instant les droits du débiteur qui a consenti une garantie ou a souscrit un acte de fiducie et qui se trouve en défaut, sa possession n'est-elle pas une à laquelle son créancier peut mettre fin à volonté pour être envoyé en possession lui-même? N'est-il pas alors détenteur des biens en fiducie pour ses créanciers garantis? Encore ici, il faut ajouter à cela le fait que le syndic de faillite du débiteur est, dans l'exemple ci-dessus, incapable d'obtenir possession des biens du créancier garanti. Selon l'article 12(2) de la

¹² *In re Alfandri Inc.*; *Grobstein v. Peel Street Realities Ltd.*, 36 C.B.R. 85

¹² *In re Alfandri Inc.*; *Grobstein c. Peel Street Realities Ltd.*, 36 C.B.R. 85

the Trustee shall soon as may be, take possession of the deeds, books, records and documents and all property of the debtor. But does the Trustee take possession in any way or form in our example. Section 12(5) again indicates that a circumstance can arise where a person has, in his possession or power, property of the bankrupt that he is in law entitled to retain against the Trustee. It would seem therefore that nothing passes to the Trustee other than the debtor's theoretic title of ownership because in fact all of the rights associated with the right of ownership vest in the secured creditors. They have the legal right of possession, the right of administration and disposition or realization of the assets. And when the secured creditors dispose of the assets they give good title to the acquirer. All the Trustee really has is the contractual right of the debtor to pay the debt due the secured creditor and acquire the property as well as the right to any surplus if the creditor has been paid his debt in full.

Now let us consider the position of the landlord. The landlord does have a debt due for rent by the bankrupt, but he also has a right under the civil law to exercise his privilege against the assets which are in the possession of the secured creditors or on the proceeds if they have disposed of them. The only permission the landlord would require of the Bankruptcy Court would be for the purpose of having a Court declare what amount is due by the bankrupt to the landlord without any conclusions as to a condemnation or for any right to exercise his remedy against the "property of the debtor". In so requesting a continuance, the landlord does not offend against Section 49 and 51. It may even be argued that where he only requires a declaration of indebtedness against the bankrupt, permission to continue may not even be necessary. The next proposition is not startling and that is the landlord does not require the permission of the Bankruptcy Court in order to institute proceedings against the secured creditor or to implead him in his proceedings. In cases where it is necessary to determine the rights of solvent parties amongst themselves, it is the Civil Court which has jurisdiction and not the Bankruptcy Court. This was settled as far back as the case of *In re Ireland* in 1962¹³.

There is no text in the Bankruptcy Act which subordinates a landlord's privilege except when the landlord's privilege comes directly in conflict with the Trustee's rights under the Bankruptcy Act, certainly none of which clearly subordinates the rights of the landlord in favour of a secured creditor. Section 117 of the Act does state "Except as to priority of ranking as provided by Section 107, and subject to the provisions of subsection 51(4), the rights of landlords shall be determined according to the laws of the Province in which the leased premises are situated".

The arguments relating to the proper interpretation of Section 107 and Section 49 have been eloquently made in several old cases and they are worth repeating.

In a judgment involving a similar matter the Privy Council had this to say:

"Where there are two constructions, one of which will do, it seems to me, great and unnecessary injustice, and the other of which will avoid that injustice, and will keep exactly within the purpose for which this Statute was

Loi sur la faillite, le plus tôt possible, le syndic doit prendre possession des titres, livres, dossiers et documents ainsi que de tous les biens du débiteur. Mais dans notre exemple, le syndic prend-il possession de quelque manière que ce soit? Selon l'article 12(5) encore, il peut arriver qu'une personne ait en sa possession ou en son pouvoir des biens du failli qu'elle est légalement justifiée de retenir à l'encontre du syndic. Il semblerait donc que rien d'autre n'est dévolu au syndic que le titre de propriété théorique du débiteur, puisque en fait tous les droits associés au droit de propriété sont dévolus aux créanciers garantis. Ce sont eux qui ont le droit de possession, le droit d'administration et de disposition ou de réalisation des actifs. Et lorsque les créanciers garantis disposent des actifs, ils confèrent un titre valable à l'acquéreur. Tout ce que le syndic a, en réalité, est le droit contractuel du débiteur de payer sa dette au créancier garanti et d'acquiescer les biens, ainsi que le droit à tout excédent après que la créance du créancier a été acquittée en totalité.

Etudions maintenant la position du locateur. Il possède une créance pour loyer contre le failli mais il peut aussi, en vertu du droit civil, exercer son privilège sur les actifs qui sont en la possession des créanciers garantis ou sur leur produit si ceux-ci en ont disposé. Tout ce que le locateur pourrait être tenu de demander à la Cour de faillite, ce serait de déclarer quel montant lui doit le failli, sans conclure à une condamnation ni statuer sur son droit d'exercer ses recours contre «les biens du débiteur». En demandant ainsi le droit de continuer son action, le locateur ne contrevient pas aux articles 49 et 51. On peut même dire que lorsqu'il ne fait que demander une déclaration d'endettement contre le failli, il ne lui est peut-être même pas nécessaire d'obtenir la permission de continuer ses poursuites. La proposition suivante n'a rien d'étonnant et c'est que le locateur n'a pas besoin de la permission de la Cour de faillite pour intenter des poursuites contre le créancier garanti ni pour l'appeler en garantie dans ses poursuites. Lorsqu'il est nécessaire de déterminer les droits des parties solvables entre elles, c'est le tribunal civil qui a compétence et non la Cour de faillite. Cette question a été réglée depuis longtemps, dans l'affaire *In re Ireland*, en 1962¹³.

Il n'y a pas de disposition de la Loi sur la faillite qui subordonne le privilège du locateur, sauf lorsqu'il entre directement en conflit avec les droits que cette loi confère au syndic, et sûrement aucune qui subordonne clairement les droits du locateur à ceux d'un créancier garanti. L'article 117 de la loi porte bien que «sauf quant à la priorité de rang que couvre l'article 107, et sous réserve des dispositions du paragraphe 51(4), les droits des propriétaires doivent être déterminés conformément aux lois de la province où sont situés les lieux sous bail».

Les raisonnements sur lesquels est fondée la juste interprétation des articles 107 et 49 ont été éloquentement exposés dans plusieurs anciens arrêts qu'il vaut la peine de citer.

Dans un jugement portant sur une affaire semblable, voici ce que statuait le Conseil privé:

Lorsqu'une loi se prête à deux interprétations dont l'une entraînera, il me semble, une grande et inutile injustice et l'autre évitera cette injustice tout en poursuivant précisément le but pour lequel la loi a été adoptée, le devoir de

¹³ *In re Ireland* (1962) 3 C.B.R. (N.S.) 162

¹³ *In re Ireland* (1962) 3 C.B.R. (n.s.) 162

passed, it is the bounded duty of the Court to adopt the second and not adopt the first of these constructions. The language of the Statute in describing what it is which it is intended to prohibit, "distress for rent", is so general as to require (as indeed was admitted on both sides of the Bar) some limitation in order not to lead to consequences apparently absurd or unjust.

What and whose rent? From and to whom due? What and whose goods? All goods on the premises liable to be distrained by the insolvent's landlord, no matter whose property they are? Or only those goods which form part of the estate to be administered? . . .

The special policy of the Statute is also in harmony with the established policy of legislation in bankruptcy or insolvency, which aims at placing limitations upon the exceptional remedy of the landlord when it comes in competition with the interests of the general body of creditors, and the special language of the Section points to that policy in the present instance.

But inasmuch as the payment in full is to come out of the assets of the estate, the reasonable inference is that the remedy taken away was one as in force against the estate, and not against the goods of a third party, who if the respondent's contention is correct, would take all the benefit of the limitation of the remedy and contribute nothing to the substitute. Again, the respondent's construction would tend to throw upon the insolvent estate a liability to pay six months rent in full out of the assets which would not in any way arise from the abandonment to the estate of any equivalent.

It would appear to Your Lordships, therefore, to read the prohibition as affecting a distress of goods the property of a third party would be extending it beyond the scope of the general object and policy of the Act, and injurious to the landlord's rights.

For what is the legislature supposed to do in that case?

It is supposed to have interfered with the Appellant's legal right of distress, to have rendered useless to her all the expenses incurred before the order for sequestration, and, while showing an intention to give her a substitute, which might not unreasonably be supposed to the adequate having regard to the general policy, is viz., payment in full of six months rent, has limited that right to payment "out of the assets" which in such a case as the present, where a bill of sale holder has swept all tangible property into his security (and they are frequent) would render the substitute absolutely futile.

Of the two possible constructions, therefore, their Lordships prefer that which does not extend the operation of the Statute to collateral effects in consequences beyond its general objects and policy, injurious to the landlord, with whose interests in competition with those of a bill of sale holder the Statute has not and does not propose directly to deal¹⁴.

la cour l'oblige à adopter la seconde. La loi décrit ce qu'elle a pour but d'interdire, soit la «saisie pour loyer», (comme l'ont d'ailleurs admis les deux parties) en des termes si généraux qu'il faut leur imposer une limite pour qu'ils n'entraînent pas des conséquences absurdes ou injustes.

Quel loyer et appartenant à qui? Dû par qui et à qui? Quels biens et les biens de qui? Tous les biens se trouvant sur les lieux et pouvant être saisis par le locateur de l'insolvable, quel qu'en soit le propriétaire? Ou seulement ceux qui font partie du patrimoine à administrer? . . .

La portée particulière de la loi cadre aussi avec la portée reconnue de la législation sur la faillite et l'insolvabilité qui vise à restreindre les recours exceptionnels du locateur lorsqu'ils entrent en conflit avec les intérêts de l'ensemble des créanciers, et le langage spécial de l'article souligne cette portée en l'espèce.

Mais dans la mesure où le paiement entier doit provenir des biens du patrimoine, la déduction raisonnable est que le recours enlevé au locateur devait s'exercer contre le patrimoine et non contre les biens d'une tierce partie qui selon ce que prétend l'intimé, tirerait tous les avantages de la limitation du recours et n'apporterait rien en substitution. Encore une fois, l'interprétation de l'intimé imposerait au patrimoine insolvable l'obligation de payer six mois entiers de loyer sur l'actif, qui ne proviendrait en aucune façon de l'abandon au patrimoine de rien d'équivalent.

Il semblerait donc à vos seigneuries qu'interpréter la prohibition comme touchant une saisie de biens appartenant à un tiers serait l'étendre au-delà de la portée du but et de l'intention de la loi et serait dommageable pour les droits du locateur.

Car qu'est censé faire le législateur dans ce cas?

Il est censé être intervenu dans le droit de saisie de l'appelant, avoir rendu inutiles tous les dépens encourus avant l'ordonnance de séquestre et, tout en affichant l'intention de lui donner en remplacement quelque chose que l'on aurait pu raisonnablement croire suffisant, compte tenu du sens général de la loi, c'est-à-dire le paiement de six mois entiers de loyer, il a limité ce droit au paiement «prélevé sur les actifs», ce qui, dans un cas comme celui-ci où le détenteur d'un contrat de vente a emporté tous les biens corporels sous sa garantie (et cela se produit fréquemment), rendrait le remplacement absolument futile.

Des deux interprétations possibles, donc, les juges préfèrent celle qui n'étend pas la portée de la loi à des effets accessoires ayant des conséquences dépassant son objet et sa portée générale, néfastes pour le locateur, dont la loi ne prétend pas traiter directement des intérêts par rapport à ceux du détenteur d'un contrat de vente¹⁴.

¹⁴ Railton v. Wood (1890) 15 App. Cas 363

¹⁴ Railton c. Wood (1890) 15 App. Cases 363

The Court of Queen's Bench had earlier enunciated the same principles in a similar case and had the following to say:

"That there was no intention to protect any individual creditor against another; the intention was that the landlord's right could be curtailed, so far as was necessary for the benefit of the general body.

Then language is used apt to express that intention. The distress on the "goods or effects of any bankrupt" is not to be made available. Here, in fact, the bankrupt has not any interest in the goods; neither was the interest of the general body of creditors at all affected if the landlord exercises his rights at common law to the utmost . . .

These were not the goods of the bankrupt within the meaning of Section 129. They had been assigned to Lawe, who had made his title complete by entry; they were legally his property. If there had been any surplus, that would have belonged to the assignees; but looking at the facts, it is clear there never was anything available for the assignees; and it makes no difference to them whether the proceeds of the goods went to the landlord or to the mortgagee. The Act was never meant to favour the mortgagee at the expense of the landlord. As to the second point, the tenancy continues. The bankrupt may be protected; but the tenancy is not determined; there is nothing to deprive the landlord of his rights at common law to distrain on the goods of a stranger on the premises. The object of Section 129 was to protect the estate; the assignees here have no interest in the goods. The case is within neither the words nor the spirit of Section 129¹⁵."

In the case of *In re King George Billard Hall* which is a Canadian Case, the Court held as follows "that the Trustee made his application ostensibly on his own behalf, but in fact it is made at the instance of the lienholders who have undertaken to indemnify the Trustee for any costs incurred by him in those proceedings.

"Statutes of the character of the one in question, having to do with the administration of an insolvent estate, which imposes limitations upon the landlord's exceptional remedy, clearly contemplate, in the imposition of such limitations, a benefit to the unsecured creditors of the insolvency rather than a benefit to the secured creditors or third parties, such as lienholders and mortgagees in this case and are generally so construed.

How are the rights of the landlord affected by Section 3 of The Landlords' Rights (Bankruptcy) Act 1924? What property does this prohibition "to distrain or realize . . . rent by distress" apply? Does it apply to all the goods upon the premises liable to be distrained or only those goods which form part of the insolvent estate to be administered by the Trustee as assets?

The prohibition as to distress for rent in Section 3 of The Landlords' Rights (Bankruptcy) Act, 1924, *Supra*, is limited to a distress upon goods and chattels which form part of the authorized assignor's estate to be adminis-

La Cour du banc de la Reine avait déjà énoncé les mêmes principes dans une affaire semblable où elle avait statué ce qui suit:

«L'intention n'était pas de protéger quelque créancier particulier contre un autre, mais de restreindre le droit du locateur autant qu'il le fallait pour le bénéfice de l'ensemble des créanciers.

On utilise alors un langage de nature à exprimer cette intention. Il ne faut pas permettre la saisie «des biens ou effets de quelque failli». Ici, en fait, le failli ne possède aucun intérêt dans les biens; les intérêts de l'ensemble des créanciers n'étaient non plus aucunement touchés si le locateur exerçait pleinement ses droits en vertu du common law . . .

Il ne s'agissait pas de biens du failli au sens de l'article 129. Ils avaient été cédés à Lawe qui avait complété son titre par passation d'écriture; ils étaient légalement ses biens. S'il y avait eu quelque excédent, il aurait appartenu aux cessionnaires; mais en réalité, il est évident qu'il n'y a jamais rien eu pour eux et cela ne fait aucune différence pour eux que le produit des biens revienne au locateur ou au créancier hypothécaire. La loi n'a jamais été destinée à favoriser le créancier hypothécaire aux dépens du locateur. Quant au second point, le bail se poursuit. Le failli peut être protégé mais le bail n'est pas résilié; rien ne prive le locateur de son droit en common law de saisir les biens d'un étranger qui se trouvent sur les lieux. L'article 129 avait pour but de protéger le patrimoine; les cessionnaires n'ont ici aucun intérêt dans les biens. L'affaire ne relève ni des termes ni de l'esprit de l'article 129¹⁵."

Dans l'affaire *In re King George Billard Hall*, qui est une cause canadienne, le tribunal a statué que le «syndic a manifestement présenté sa requête pour son propre compte, mais en réalité elle est faite à la demande des créanciers privilégiés qui se sont engagés à indemniser le syndic des frais encourus par lui dans ces poursuites.

«Les lois du même genre que la loi en cause, qui régissent l'administration d'un patrimoine insolvable, imposant des restrictions aux recours exceptionnels du locateur, ont manifestement pour but, par ces restrictions, de procurer un avantage aux créanciers non garantis de l'insolvable plutôt qu'aux créanciers garantis ou aux tiers, tels les créanciers privilégiés et hypothécaires dans la présente affaire, et elles sont généralement interprétées en ce sens.

En quoi les droits du locateur sont-ils touchés par l'article 3 de la Loi sur les droits du bailleur (Faillite) de 1924? A quels biens cette interdiction de «saisir ou réaliser . . . le loyer par voie de saisie-exécution» s'applique-t-elle? S'applique-t-elle à tous les biens sur les lieux pouvant être saisis ou seulement à ceux qui font partie du patrimoine de l'insolvable que doit administrer le syndic comme faisant partie de la masse?

L'interdiction de saisie pour loyer que prévoit l'article 3 de la Loi sur les droits du bailleur (Faillite) de 1924, *supra*, se limite aux biens et effets faisant partie du patrimoine du cédant autorisé et devant être administrés

¹⁵ Brocklehurst & John Lowe v. Lawe; 7 Ellis & Blackburn Q.B., p. 184 & 185

¹⁵ Brocklehurst & John Lowe c. Lawe; 7 Ellis & Blackburn Q.B. p.p. 184, 185

tered as assets and does not apply to property claimed by the lienholders and mortgagees in which the estate has no beneficial interest and the Trustee is not entitled to possession as against the landlords.

Where the property of the debtor in which there is no beneficial interests constituting an asset available for distribution by the Trustee, becomes the subject matter of the controversy between adverse claimants, the Trustee is not entitled to intervene solely for the purpose of assisting the one as against the other of such claimants as is admittedly being done in this case. The parties should be left with a determination of their respective rights to the proper procedure which in this case is that authorized by the rules of Court, etc.¹⁶”

Would not this problem be put in its proper prospective and become easier to determine if, in our hypothetical example, the Trustee abandoned the assets to the secured creditor, as there was no interest or financial benefit to the estate if he retained them. What injury would be caused to the bankruptcy estate? What infraction of the Bankruptcy Act would the landlord commit if he instituted a direct action against the secured creditor relying on his priority?

Reality, however, is a little more complicated than our theoretical example due to the ingenuity of secured creditors and their attorneys. A new device is introduced in order to artificially repatriate the assets from the secured creditor to the estate. The Trustee calls upon the secured creditor in virtue of the Bankruptcy Act to evaluate its security (Section 89). The secured creditor evaluates its security for a sum slightly less than the value he knows that the Trustee will receive upon a realization of those assets. The Trustee sells the assets, pays the secured creditor the value declared in its proof of claim and retains the small difference. The difference is usually only enough to pay the Trustee's fees and disbursements. (Although there are times when proceedings taken by the preferred creditor against the Trustee and the secured creditor as a result of this manoeuvre wipes out any theoretical gain). As for the secured creditor, the intentional loss of the difference in favour of the Trustee is really no loss at all since in most cases the secured creditor has requested that the Trustee act on its petition for a receiving order, has guaranteed his fees and disbursements and is responsible for them in any event in virtue of being the petitioner of the receiving order. The secured creditor has, however, benefited or imagines that he has benefited to the extent that he has wiped out a preferred claim which had priority over his secured claim. However, it is submitted that the Trustee is a public officer, an officer of the Court and that public order requires that its officers charged with fiduciary functions act with objectivity, impartiality, and neutrality. Bankruptcy law is law of public order which affects a multitude of creditors and the Trustee, under the pretext he obtains small and insignificant amounts, does not have the right to act in an improper fashion. There are many cases¹⁷ which have decided that the

comme actif et ne s'applique pas aux biens réclamés par les créanciers privilégiés et hypothécaires, dans lesquels le patrimoine n'a pas de droits de propriété, et dont le syndic ne peut réclamer une possession opposable aux locataires.

Lorsque les biens du débiteur dans lesquels il n'y a pas de droits de propriété constituant un actif disponible pour répartition par le syndic font l'objet d'un litige entre réclameurs, le syndic n'a pas le droit d'intervenir à seule fin d'aider l'un des deux, comme il est admis que cela s'est fait dans la présente affaire. Les parties devraient faire statuer sur leurs droits respectifs selon la procédure pertinente qui, dans ce cas-ci, est celle qu'autorisent les règles de la Cour, etc.¹⁶»

Ce problème ne serait-il pas posé dans une plus juste perspective et ne serait-il pas plus facile à résoudre si, dans notre exemple hypothétique, le syndic abandonnait les actifs au créancier garanti puisque le patrimoine n'en tirerait aucun intérêt ni avantage financier s'il les conservait? Quel dommage en subirait le patrimoine du failli? Quelle infraction à la Loi sur la faillite le locateur commettrait-il s'il intentait une action directe contre le créancier garanti en se fondant sur sa priorité?

La réalité est toutefois un peu plus complexe que notre exemple théorique à cause de l'ingéniosité des créanciers garantis et de leurs avocats. On a recours à un nouvel artifice pour rapatrier au profit du patrimoine les actifs du créancier garanti. Invoquant l'article 89, le syndic demande au créancier garanti d'estimer la valeur de sa garantie. Le créancier garanti l'estime à un montant légèrement inférieur à celui que le syndic va recevoir de la réalisation de ces biens. Le syndic vend les biens, verse au créancier garanti la valeur déclarée dans sa preuve de réclamation et garde le léger excédent. Habituellement, ce surplus suffit tout juste à acquitter les frais et dépens du syndic. (Mais il arrive parfois que les poursuites intentées par le créancier privilégié contre le syndic et le créancier garanti par suite de cette manoeuvre effacent tout profit éventuel). Quant au créancier garanti, sa perte intentionnelle d'excédent en faveur du syndic n'en est vraiment pas une puisque, dans la plupart des cas, c'est lui qui demande la nomination du syndic dans sa requête d'une ordonnance de séquestre; il a donc garanti ses frais et dépens et il en est responsable de toute façon en tant que pétitionnaire de l'ordonnance de séquestre. Le créancier garanti en a toutefois profité ou s'imaginer qu'il en a profité dans la mesure où il a fait disparaître une créance privilégiée qui prenait rang avant sa créance garantie. Nous prétendons toutefois que le syndic est un fonctionnaire public, un fonctionnaire de la cour, et que l'ordre public exige que les fonctionnaires chargés de fonctions fiduciaires agissent avec objectivité, impartialité et neutralité. Le droit de la faillite est un droit d'ordre public qui affecte une multitude de créanciers, et le syndic, sous prétexte qu'il ne touche que des sommes insignifiantes, n'a pas le droit d'agir de façon irrégulière. De nombreux arrêts¹⁷ ont statué qu'il n'est pas permis

¹⁶ In re King George Billiard Hall, 5 C.B.R. 465

¹⁷ In re King George Billiard Hall, supra.
In re Royal Centre Inc., 27 C.B.R. (N.S.) 85.
In re Davies Footwear, 4 C.B.R. 131.
In re Reed, 34 C.B.R. (N.S.) 83.
In re Goldman, 43 C.B.R. (N.S.) 30

¹⁶ In re King George Billiard Hall, 5 C.B.R. 465

¹⁷ In re King George Billiard Hall, supra.
In re Royal Centre Inc., 27 C.B.R. (n.s.) 85.
In re Davies Footwear, 4 C.B.R. 131.
In re Reed, 34 C.B.R. (n.s.) 83.
In re Goldman, 43 C.B.R. (n.s.) 30

Trustee is not permitted to enter into proceedings between various creditors in order to assist some creditor, especially a secured creditor against another creditor. Such conduct cannot but bring discredit on the administration of the bankruptcy laws creating, naturally, suspicions which must affect public confidence.

Of course the above scenario relating to the apparent "redemption" cannot be effective unless there is close cooperation and communication between the secured creditor and the Trustee. Landlords, perhaps, have been a little slow on the uptake. There is nothing to prevent a landlord from petitioning and appointing a Trustee. One can imagine how the redemption device would work in that instance. Shall we be treated in the coming years to an auction between the secured creditor and the landlord, each outbidding the other in an effort to have the Trustee redeem security at a certain amount, or abandon the assets if the amount offered by the landlord is higher. Does the Trustee have the right to try to get money for the estate by any means?

The *Opron* case has raised some question as to whether the Trustee can in fact redeem Section 178 security at less than the full value of the debt¹⁸. Therefore let us consider for a moment what happens if a Trustee were to redeem the rights of a Trustee under a Trust Deed or rather the rights of the debenture holder. After an agreement by the secured creditor that the security may be redeemed at an amount less than the debt due, if a trustee pays, is he wiping out the debt and therefore annulling the security as if the debtor had paid (in the place and stead of the debtor), or does the Trustee acquire the secured rights as they exist when he makes the payment?

The Trustee is not the debtor of any of the obligations of the bankrupt.

In the case of *In re Civano Construction*¹⁹, it was held that the Trustee is not the successor of the bankrupt, he is an assignee. In effect a bankruptcy is the voluntary assignment comprising the universality of assets, etc. made by an insolvency debtor in favour of his creditors in the hands of a Trustee, or an assignee: the bankruptcy trustee. The rights which a Trustee has are not to be confused with those of the debtor and to the contrary they are distinct and sometimes opposable. . . . It has been decided that a Trustee in paying a secured obligation due by the bankrupt does not extinguish the debt; instead it continues to exist in the hands of the Trustee who is subrogated with the rights of the original creditor, and the Trustee can, for example, exercise for the benefit of the mass, the clause of dation-en-paiement against creditors who have a security position second to the one paid for and subrogated to the Trustee on the immovable concerned. The Trustee in purchasing a guarantee and paying the debt obtains the rights of the secured creditor. The payment does not discharge secured charges. This was decided in the Appeal Court in the case of *Sharpe vs. Purity Flour Mills*. The Trustee in paying is not acting for the debtor and he certainly is not acting for the benefit of secured creditors whose titles are subsequent to the title he has now acquired by subrogation. He is acting in the interest of the mass of creditors and therefore, in acquiring the position of

au syndic de se mêler de poursuites entre créanciers pour aider l'un d'eux, surtout un créancier garanti. Un tel comportement ne peut que jeter dans le discrédit l'application des lois sur la faillite en suscitant des soupçons qui, naturellement, vont miner la confiance du public.

Évidemment, le scénario de «rachat» ci-dessus ne peut fonctionner que s'il existe une étroite collaboration et communication entre le créancier garanti et le syndic. Les locataires ont peut-être été un peu lents à réagir. Rien n'empêche un locateur de déposer une pétition et de demander la nomination d'un syndic. On peut s'imaginer comment le truc du rachat fonctionnerait dans ce cas. Assisterons-nous au cours des prochaines années à une enchère entre le créancier garanti et le locateur, chacun surenchérissant pour amener le syndic à racheter la garantie à un certain prix ou à abandonner les actifs si le locateur offre une somme plus élevée. Le syndic a-t-il le droit d'avoir recours à tous les moyens pour obtenir de l'argent pour le patrimoine?

L'affaire *Opron* a soulevé quelques questions quant au pouvoir du syndic de racheter une garantie selon l'article 178 de la Loi sur les banques à un prix inférieur à la pleine valeur de la dette¹⁸. Voyons donc un instant ce qui se produirait si un syndic rachetait les droits d'un fiduciaire en vertu d'un acte de fiducie ou plutôt les droits du détenteur de débenture. Après que le créancier garanti a convenu que la garantie pouvait être rachetée à un prix inférieur à celui de la dette, si le syndic verse le prix, efface-t-il la dette et annule-t-il par conséquent la garantie comme si le débiteur avait payé (en lieu et place de celui-ci), ou acquiert-il les droits garantis tels qu'ils existent au moment où il verse le prix?

Le syndic n'est le débiteur d'aucune des obligations du failli.

Dans l'affaire *In re Civano Construction*¹⁹, il a été statué que le syndic n'est pas le successeur du failli, il en est le cessionnaire. En effet, une faillite est la cession volontaire, comprenant l'universalité des biens, etc., faite par un débiteur insolvable en faveur de ses créanciers entre les mains d'un syndic ou d'un cessionnaire, le fiduciaire du failli. Il ne faut pas confondre les droits du syndic avec ceux du débiteur car, au contraire, ils sont distincts et parfois opposables. . . . Il a été statué qu'en payant une obligation garantie que doit le failli, le syndic n'éteint pas la dette; au contraire, celle-ci subsiste entre les mains du syndic qui est subrogé aux droits du créancier original et qui peut, par exemple, au profit de la masse, avoir recours à la dation en paiement contre les créanciers dont la garantie a un rang inférieur à celui de la garantie qu'a payée le syndic et pour laquelle il a obtenu subrogation à l'égard de l'immeuble en cause. En achetant la garantie et en payant la dette, le syndic obtient les droits du créancier garanti. Le paiement ne libère pas des charges garanties. La cour d'appel en a ainsi décidé dans l'affaire de *Sharpe c. Purity Flour Mills*. En payant, le syndic n'agit pas pour le débiteur et il n'agit certainement pas pour le bénéfice des créanciers garantis dont les titres occupent un rang inférieur à celui qu'il vient d'acquérir par subrogation. Il agit dans l'intérêt de la masse des créanciers et en acquérant le rang de créancier de première hypothèque, il peut donc demander

¹⁸ *Opron v. Société Tortue*: Supra

¹⁹ *In re Civano Construction*: *Gingras v. Credit M.G.*, 1962 C.S.

¹⁸ *Opron c. Société Tortue*: Supra

¹⁹ *In re Civano Construction*: *Gingras c. Credit M.G.*, 1962 C.S.

first mortgage creditor, he can proceed to ask the Court to be declared owner and that the charges of the second and third creditors be radiated. The Trustee is regarded as a third person²⁰.

Therefore it might very well be argued that the Trustee, in redeeming the debenture of the secured creditor, obtains the rights and not more than the rights which the secured creditor had and that the Trustee becomes the holder of the debenture; and he can only instruct the Trustee under the Trust Deed with regard to the realization of the assets in virtue of the Trust Deed, under reserve of all the rights and priorities which have been conferred by the Special Corporate Powers Act.

If that is the case, the entire scenario of a redemption by the Trustee as part of the secured creditor's plan may serve no purpose whatsoever.

Can the secured creditor in return for an agreed amount annul its security or declare itself paid in full and discharge its security? That is an interesting point which will be decided in the near future in the appeal case of *In re Serabec and Place Desjardins Inc. and Perras, Fafard, Gagnon*, C.S.M. 500-11-001911-805. There is some authority for the principle that when a person has acquired rights, another party cannot renounce his rights to prejudice the first without the first party's consent.

(Query: If the landlord has a privileged claim for X dollars in an estate and manages somehow to force the secured creditor to pay on the grounds that he has priority, the secured creditor in paying is subrogated in the rights of the landlord in the bankruptcy, so that as far as the estate is concerned there is no difference whether the landlord held the claim or the secured creditor obtains subrogation of that claim. Where the secured creditor voluntarily pays the claim to preserve the assets, is the secured claim increased by the amount paid to the secured creditor and if so when the assets realize less than the augmented secured claim, does the secured creditor rank for the difference after its realization as an ordinary creditor?).

For the sake of our discussion, we have taken it as admitted that the landlord in Quebec has a privilege on unpaid rent, etc. from the date that the lease was entered into and that further, he acquires certain rights in priority from the date that the Trustee under the Trust Deed takes possession in virtue of the Trust Deed by the effect of the Special Corporate Powers Act. It has been submitted that none of the privileges disappear simply because the common debtor has gone into bankruptcy. We have argued that limitation on the landlord exists only where it conflicts with rights of the Trustee concerning assets to be administered by the Trustee as assets. However, if we now consider the other example of where there has been a seizure by the landlord, then a bankruptcy and, after the bankruptcy the secured creditor takes possession of its assets and realizes them or appoints the Trustee as its Agent to realize these assets or goes through the exercise of an artificial repatriation of the assets of the estate, we will conclude that the rights of the parties are identical and the solution for the landlord is the same. It

au tribunal de le déclarer propriétaire et de radier les charges des créanciers de second et de troisième rangs. Le syndic est considéré comme un tiers²⁰.

On pourrait donc très bien prétendre que le syndic, en rachetant la débenture du créancier garanti, obtient les droits, mais n'obtient que les droits que celui-ci avait et qu'il devient le détenteur de la débenture; et il ne peut que donner des instructions au fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie pour la réalisation des actifs en vertu dudit acte, sous réserve de tous les droits et priorités conférés par la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations.

Si tel est le cas, tout ce scénario du rachat par le syndic comme partie d'un plan du créancier garanti ne peut servir rigoureusement à rien.

Le créancier garanti peut-il, en retour d'une somme convenue, annuler sa garantie ou se déclarer remboursé en totalité et renoncer à sa garantie? Voilà un point intéressant qui sera tranché prochainement en appel dans l'affaire *Serabec et Place Desjardins Inc. et Perras, Fafard, Gagnon*, C.S.M. 500-11-001911-805. Il existe des fondements au principe voulant que lorsqu'une personne a acquis des droits, une autre partie ne peut renoncer à ses droits au préjudice de cette personne sans le consentement de celle-ci.

(Question: Si le locateur a une créance privilégiée d'un certain montant contre un patrimoine et réussit de quelque façon à obliger le créancier garanti à payer pour le motif qu'il a la priorité, le créancier garanti en payant est subrogé dans les droits du locateur dans la faillite de sorte que pour ce qui est du patrimoine, il n'y a pas de différence, que le locateur conserve sa réclamation ou que le créancier garanti l'obtienne par subrogation. Lorsque le créancier garanti acquitte de lui-même la réclamation pour préserver les actifs, la créance garantie est-elle augmentée du montant versé au créancier garanti et, le cas échéant, lorsque la liquidation des actifs rapporte moins que le montant de la réclamation garantie ainsi augmentée, le créancier garanti prend-il rang pour la différence après la réalisation comme un créancier ordinaire?).

Pour les besoins de notre étude, nous avons présumé qu'au Québec le locateur possède une créance privilégiée pour loyer impayé, etc., à compter de la date de signature du bail et qu'en outre, il acquiert certains droits par priorité à compter de la date à laquelle le fiduciaire en vertu de l'acte de fiducie prend possession selon ledit acte par le jeu de la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations. On a prétendu qu'aucun des privilèges ne disparaissait du seul fait de la faillite du débiteur commun. Nous avons soutenu que les droits du locateur n'étaient restreints que lorsqu'ils entraient en conflit avec ceux du syndic au sujet d'actifs que celui-ci doit administrer comme faisant partie de la masse. Cependant, si nous revenons maintenant à l'autre exemple où il y a eu saisie par le locateur puis une faillite et qu'après la faillite le créancier garanti prend possession de ses actifs et les liquide ou désigne le syndic comme son mandataire pour les liquider ou qu'il passe par le subterfuge du rapatriement des actifs du patrimoine, nous concluerons que les droits des parties sont identiques et que la solution pour le locateur est

²⁰ Sharpe v. Purity Flour Mills, 38 C.B.R. 186

²⁰ Sharpe c. Purity Flour Mills, 38 C.B.R. 186

would appear that the landlord has a direct claim against the secured creditor who has realized or benefited from the realization of its security whether the secured creditor took possession before or after the bankruptcy.

The notion of a direct claim which started the *Pagé v. Montréal Trust* case for rent (which did not involve bankruptcy) and which was later followed in the *Marois* case for wages²¹ (which again did not involve bankruptcy) culminated in the *Opron* case (which did).

Does it seem strange that wage-earners, whose employer is now bankrupt, may sue the bank which has taken 178 security, or the directors of the company in virtue of the Companies Law without requiring leave of the Court and without the Bankruptcy Court intervening, claiming that the employee is a preferred creditor and has no rights against the secured creditor or other third parties? True, the rights of the wage-earner depend upon the wording of the Bank Act and the Companies' Act which provide for those remedies. However, it is also true that the Special Corporate Powers Act and the Civil Code provide a direct remedy against the secured creditor in the same way.

It would appear that cracks have appeared in the concept of inversion of priorities and the final answer will have to be decided by the Supreme Court of Canada. What secured creditors can expect is more and more resistance, and more proceedings from privileged creditors.

la même. Il semble que le locateur ait une réclamation directe contre le créancier garanti qui a réalisé sa garantie ou qui a profité de la réalisation de sa garantie, que le créancier garanti en ait pris possession avant ou après la faillite.

La notion de réclamation directe qui était à l'origine de l'affaire *Pagé c. Montréal Trust pour loyer* (qui ne comportait pas de faillite) et qui a été reprise subséquemment dans l'affaire *Marois pour salaire*²¹ (qui ne comportait pas de faillite non plus) a culminé dans l'affaire *Opron* (qui en comportait une).

Ne paraît-il pas curieux que des salariés dont l'employeur fait faillite puissent poursuivre la banque qui a obtenu une garantie selon l'article 178 de la Loi sur les banques, ou les administrateurs d'une société en vertu de la Loi sur les compagnies, sans demander l'autorisation du tribunal et sans intervention de la Cour de faillite, en prétendant que l'employé est un créancier privilégié et qu'il n'a aucun droit contre le créancier garanti ou autres tierces parties? Il est vrai que les droits des salariés dépendent du libellé de la Loi sur les banques et de la Loi sur les compagnies qui prévoient ces recours. Cependant, il n'est pas moins vrai que la Loi sur les pouvoirs spéciaux des corporations et le Code civil prévoient un recours direct contre le créancier garanti de la même façon.

Il semble que des fissures soient apparues dans la notion d'interversion des priorités et que la question devra être tranchée, en dernier ressort, par la Cour suprême du Canada. Ce à quoi les créanciers garantis doivent s'attendre, c'est une résistance de plus en plus vive et des poursuites plus nombreuses de la part des créanciers privilégiés.

²¹ *Pagé v. Montréal Trust*, C.S. St. François 450-05-000-203-79, App. 500-09-000-184-812.
Marois v. Alimentation B.M.R. Inc., C.P. Frontenac 235-02-000843-80, App. 200-09-000837-810

²¹ *Pagé c. Montréal Trust*, C.S. St. François 450-05-000-203-79, App. 500-09-000-184-812.
Marois c. Alimentation B.M.R. Inc., C.P. Frontenac 235-02-000843-80, app. 200-09-000837-810

**Address of Offices of the Superintendent of Bankruptcy
Adresse des bureaux du Surintendant des faillites**

**Department of Consumer and Corporate Affairs Canada — Bankruptcy
Ministère de la Consommation et des Corporations Canada — Faillites**

1400-800 Burrard St.
Vancouver, B.C.
V6Z 2H8
Tel: 604/666-5007

260 St. Mary Ave.
Room 203
Winnipeg, Manitoba
R3C 0M6
Tel: 204/949-3229

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

2919-5th Avenue N.E.
Calgary, Alberta
T2A 6T8
Tel: 403/231-5607

10 John Street South
6th Floor, Room 657
Hamilton, Ontario
L8N 4A7
Tel: 416/523-2847

Complexe Guy Favreau
200, boul. Dorchester ouest
Suite 510, Tour Est
Montréal, Québec
H2Z 1X4
Tél: 514/283-6192

10225-100th Avenue
Edmonton, Alberta
T5J 0A1
Tel: 403/420-2476

217 York Street
Third Floor
London, Ontario
N6A 1B7
Tel: 519/679-4034

410, boul. Charest est,
4e étage
Québec, Québec
G1K 8G3
Tél: 418/694-4280

2212 Scarth Street
Regina, Sask.
S4P 2J6
Tel: 306/359-5391

255 Argyle Avenue
Ground Floor
Ottawa, Ontario
K2P 1B8
Tel: 613/995-2994

1335 King ouest
Bureau 402
Sherbrooke, Québec
J1J 2B8
Tél: 819/565-4724

105 - 21st Street East,
Saskatoon, Sask.
S7K 0B3
Tel: 306/665-4298

767 Barrydowne Rd.
Sudbury, Ontario
P3A 3T6
Tel: 705/675-0636

45 Alderney Drive
17th Fl., Queen Square
Dartmouth, Nova Scotia
B2Y 2N6
Tel: 902/426-2900

The Editor, Insolvency Bulletin
L'éditeur du Bulletin sur l'insolvabilité
Bankruptcy Branch/Direction des faillites
Place du Portage, Phase I
50, rue Victoria Street
Hull, Quebec
K1A 0C9

Statistics

BANKRUPTCIES

February 1985

Statistiques

FAILLITES

février 1985

	Current Month Mois courant			Yearly to date Cumul pour l'année		
	Consumer Consommateur	Business Affaire	Total Total	Consumer Consommateur	Business Affaire	Total Total
Nfld. / T.-N.	11	6	17	20	14	34
N.S. / N.-É.	49	17	66	89	36	125
P.E.I. / I.P.-É.	4	2	6	8	3	11
N.B. / N.-B.	13	12	25	36	17	53
Québec	510	231	741	1,001	465	1,466
Ontario	516	180	696	1,079	404	1,483
Manitoba	52	29	81	109	50	159
Saskatchewan	37	33	70	77	64	141
Alberta	240	120	360	423	223	646
B.C. / C.B.	250	125	375	483	227	710
N.W.T. / T.N.-O.	1	0	1	1	0	1
Yukon	1	2	3	1	4	5
Canada	1,684	757	2,441	3,327	1,507	4,834

PROPOSALS

February 1985

PROPOSITIONS

février 1985

	Current Month Mois courant	Yearly to date Cumul pour l'année
Nfld. / T.-N.	0	0
N.S. / N.-É.	1	1
P.E.I. / I.P.-É.	0	1
N.B. / N.-B.	3	3
Québec	10	21
Ontario	7	10
Manitoba	1	5
Saskatchewan	0	0
Alberta	0	2
B.C. / C.B.	15	22
N.W.T. / T.N.-O.	0	0
Yukon	0	0
Canada	37	65

**BUSINESS BANKRUPTCIES REPORTED IN THE MONTH OF FEBRUARY 1985, BY PROVINCE, BY TYPE OF
INDUSTRY WITH LIABILITIES AND CUMULATIVE FIGURES**

**FAILLITES COMMERCIALES SIGNALÉES AU COURS DU MOIS DE FÉVRIER 1985, PAR PROVINCE, PAR GENRE
D'INDUSTRIE AVEC PASSIFS ET DONNÉES CUMULATIVES**

	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> \$
NEWFOUNDLAND / TERRE-NEUVE				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	0	0	1	17,500
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	0	0	2	239,000
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	1	14,500	1	14,500
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	0	0	0	0
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	3	358,000	7	377,500
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	0	0	0	0
Services	2	148,000	3	283,000
Total	6	520,500	14	931,500
NOVA SCOTIA / NOUVELLE-ÉCOSSE				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	1	37,000	4	100,500
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	1	170,000	1	170,000
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	3	111,500	8	237,000
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	1	11,500	4	168,500
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	5	361,000	9	537,500
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	3	452,000	5	809,000
Services	3	322,000	5	454,000
Total	17	1,465,000	36	2,476,500
PRINCE EDWARD ISLAND / ILE DU PRINCE-ÉDOUARD				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	1	25,000	2	72,000
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	0	0	0	0
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	1	49,000	1	49,000
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	0	0	0	0
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	0	0	0	0
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	0	0	0	0
Services	0	0	0	0
Total	2	74,000	3	121,000

* As declared by Debtors

* Tel que déclarés par les débiteurs

	Current Month Mois Courant		Yearly to Date Cumul pour l'année	
	Number Nombre	Liabilities* Passif \$	Number Nombre	Liabilities* Passif \$
NEW BRUNSWICK / NOUVEAU-BRUNSWICK				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	1	150,000	3	274,000
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	0	0	0	0
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	3	101,500	4	271,500
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	2	66,000	2	66,000
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	2	110,000	3	235,000
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	1	27,000	1	27,000
Services	3	185,500	4	375,500
Total	12	640,000	17	1,249,000
QUÉBEC				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	19	3,104,000	34	5,196,000
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	20	4,367,500	39	15,209,000
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	27	2,155,000	48	6,857,000
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	8	887,000	13	1,134,500
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	96	9,486,000	203	22,253,000
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	4	750,000	7	1,153,000
Services	57	5,142,000	121	13,604,000
Total	231	25,891,500	465	65,406,500
ONTARIO				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	14	2,344,500	33	5,385,500
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	13	7,722,500	34	16,840,500
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	42	4,618,000	98	9,702,000
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	9	708,500	15	1,123,500
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	50	11,779,500	101	15,905,500
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	8	7,617,000	20	15,916,000
Services	44	6,498,500	103	15,382,000
Total	180	41,288,500	404	80,255,000

* As declared by Debtors

* Tel que déclarés par les débiteurs

	Current Month Mois Courant		Yearly to Date Cumul pour l'année	
	Number Nombre	Liabilities* Passif \$	Number Nombre	Liabilities* Passif \$
MANITOBA				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	7	1,562,000	11	2,087,000
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	3	257,000	6	548,500
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	7	618,500	10	847,500
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	2	56,000	4	128,000
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	6	646,000	11	1,701,500
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	3	790,000	3	790,000
Services	1	10,500	5	384,000
Total	29	3,940,000	50	6,486,500
SASKATCHEWAN				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	7	757,500	9	986,500
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	3	67,500	4	497,500
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	5	1,651,000	11	1,910,500
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	2	313,000	2	313,000
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	9	795,500	23	3,608,500
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	0	0	2	685,000
Services	7	1,668,500	13	2,221,500
Total	33	5,253,000	64	10,222,500
ALBERTA				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	17	4,348,000	30	6,418,000
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	8	918,000	12	1,352,000
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	19	20,082,500	37	22,305,000
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	8	1,942,500	19	8,823,000
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	20	2,331,500	39	4,821,000
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	17	23,186,000	27	27,913,000
Services	31	18,497,500	59	22,861,500
Total	120	71,306,000	223	94,493,500

* As declared by Debtors

* Tel que déclarés par les débiteurs

	Current Month Mois Courant		Yearly to Date Cumul pour l'année	
	Number Nombre	Liabilities* Passif \$	Number Nombre	Liabilities* Passif \$
BRITISH COLUMBIA / COLOMBIE BRITANNIQUE				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	15	3,083,000	26	4,691,500
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	11	1,563,000	22	4,625,000
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	27	9,449,500	48	11,932,000
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	3	139,000	9	988,000
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	29	4,402,000	51	18,859,500
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	13	11,427,000	22	18,644,000
Services	27	9,569,500	49	13,477,500
Total	125	39,633,000	227	73,217,500
NORTHWEST TERRITORIES / TERRITOIRES DU NORD-OUEST & YUKON				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	0	0	0	0
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	0	0	1	81,000
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	0	0	0	0
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	1	89,000	1	89,000
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	1	21,000	2	371,000
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	0	0	0	0
Services	0	0	0	0
Total	2	110,000	4	541,000
CANADA				
Primary Industries <i>Industries primaires</i>	82	15,411,000	153	25,228,500
Manufacturing Industries <i>Industries manufacturières</i>	59	15,065,500	121	39,562,500
Construction Industries <i>Industries de la Construction</i>	135	38,851,000	266	54,126,000
Transportation, Communication & Other Utilities <i>Transportation, Communication et autres services d'utilité publique</i>	36	4,212,500	69	12,833,500
Trade (Wholesale & Retail) <i>Commerce (de gros et de détail)</i>	221	30,290,500	449	68,670,000
Finance, Insurance and Real Estate <i>Finances, Assurance et Immeubles</i>	49	44,249,000	87	65,937,000
Services	175	42,042,000	362	69,043,000
Total	757	190,121,500	1,507	335,400,500

* As declared by Debtors

* Tel que déclarés par les débiteurs

**BANKRUPTCIES
AND PROPOSALS
REPORTED IN FEBRUARY 1985
BY MAJOR URBAN CENTERS**

**FAILLITES
ET PROPOSITIONS
SIGNALÉES EN FÉVRIER 1985
SELON LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS**

	Consumer Consommateur	Business Affaire	Proposals Propositions	Total Total	Assets Actif	Liabilities Passif
NFLD./T.-N.						
ST-JOHN'S	2	2	0	4	3,400	78,000
OTHERS/AUTRES	9	4	0	13	162,400	647,500
TOTAL	11	6	0	17	165,800	725,500
N.S./N.-E.						
HALIFAX	19	11	1	31	179,750	1,255,500
SYDNEY	8	1	0	9	84,800	213,500
SYDNEY MINES	1	0	0	1	0	5,500
OTHERS/AUTRES	21	5	0	26	183,050	507,500
TOTAL	49	17	1	67	447,600	1,982,000
P.E.I./I.P.-E.						
CHARLOTTETOWN	3	1	0	4	1,250	67,500
OTHERS/AUTRES	1	1	0	2	1,500	49,000
TOTAL	4	2	0	6	2,750	116,500
N.B./N.-B.						
FREDERICTON	3	3	0	6	2,500	97,500
SAINT-JOHN	0	1	1	2	39,500	93,500
OTHERS/AUTRES	10	8	2	20	135,900	604,500
TOTAL	13	12	3	28	177,900	795,500
QUEBEC						
BAIE-COMEAU	2	1	0	3	8,500	79,500
CHICOUTIMI-JONQUIERE	8	6	2	16	242,350	517,000
DRUMMONDVILLE	4	0	0	4	500	27,500
GRANBY	4	2	0	6	64,100	158,000
HULL/GATINEAU/AYLMER	37	7	3	47	418,400	1,112,500
MONTREAL	246	88	4	338	4,893,150	24,051,500
QUEBEC	20	23	0	43	1,124,250	2,706,500
RIMOUSK	10	3	1	4	1,521,300	1,601,500
ROUYN	0	1	0	1	0	16,500
SALLABERRY DE VALLEYFIELD	4	0	0	4	1,100	53,500
SHAWINIGAN	5	3	0	8	21,000	153,500
SHERBROOKE	5	4	0	9	34,300	190,000
SOREL	1	1	0	2	31,000	170,000
ST-HYACINTHE	6	0	0	6	5,050	77,000
ST-JEAN-SUR-RICHELIEU	10	3	0	13	98,500	492,000
ST-JEROME	2	1	0	3	300	54,000
THETFORD-MINES	4	0	0	4	6,200	27,500
TROIS-RIVIERES	2	1	0	3	21,950	126,000
VICTORIAVILLE	2	1	0	3	27,050	220,500
OTHERS/AUTRES	148	86	0	234	3,712,500	11,183,500
TOTAL	510	231	10	751	12,231,500	43,018,000

**BANKRUPTCIES
AND PROPOSALS
REPORTED IN FEBRUARY 1985
BY MAJOR URBAN CENTERS**

**FAILLITES
ET PROPOSITIONS
SIGNALÉES EN FÉVRIER 1985
SELON LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS**

	Consumer Consommateur	Business Affaire	Proposals Propositions	Total Total	Assets Actif	Liabilities Passif
ONTARIO						
BARRIE	3	0	0	3	2,750	38,500
BELLEVILLE	5	1	0	6	22,450	197,000
BRANTFORD	3	3	0	6	484,050	1,242,000
BROCKVILLE	1	0	0	1	550	6,500
CHATHAM	1	0	0	1	0	13,500
CORNWALL	7	1	0	8	48,700	87,500
GUELPH	3	1	0	4	2,250	72,500
HAMILTON	25	10	1	36	653,600	2,424,500
KINGSTON	5	0	0	5	11,200	126,000
KITCHENER	15	5	1	21	146,950	1,572,000
LONDON	8	9	0	17	464,700	1,725,000
NORTH BAY	4	1	0	5	21,250	104,000
ORILLIA	2	0	0	2	950	45,000
OSHAWA	15	3	0	18	184,450	373,000
OTTAWA	37	14	0	51	452,300	1,748,000
PETERBOROUGH	7	1	0	8	16,550	140,000
SARNIA	7	3	0	10	37,800	337,000
SAULT-STE-MARIE	6	4	0	10	274,350	700,500
ST-CATHARINES/NIAGARA	18	6	0	24	329,300	1,144,000
STRATFORD	1	1	0	2	11,500	23,000
SUDBURY	10	1	0	11	177,250	332,000
THUNDER BAY	9	2	0	11	131,450	357,000
TORONTO	196	57	4	257	7,936,000	30,696,850
WINDSOR	10	5	0	15	105,000	433,000
OTHERS/AUTRES	118	52	1	171	2,835,750	13,988,000
TOTAL	516	180	7	703	14,351,100	57,926,350
MANITOBA						
WINNIPEG	35	14	1	50	815,600	2,482,000
OTHERS/AUTRES	17	15	0	32	1,404,950	2,549,500
TOTAL	52	29	1	82	2,220,550	5,031,500
SASKATCHEWAN						
MOOSE JAW	1	2	0	3	70,500	811,000
PRINCE ALBERT	1	2	0	3	35,950	150,000
REGINA	9	4	0	13	450,650	815,000
SASKATOON	12	10	0	22	474,300	2,584,000
OTHERS/AUTRES	14	15	0	29	494,000	1,979,500
TOTAL	37	33	0	70	1,525,400	6,339,500

**BANKRUPTCIES
AND PROPOSALS
REPORTED IN FEBRUARY 1985
BY MAJOR URBAN CENTERS**

**FAILLITES
ET PROPOSITIONS
SIGNALÉES EN FÉVRIER 1985
SELON LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS**

	Consumer Consommateur	Business Affaire	Proposals Propositions	Total Total	Assets Actif	Liabilities Passif
ALBERTA						
CALGARY	72	35	0	107	2,679,200	32,995,500
EDMONTON	101	32	0	133	2,632,300	29,114,500
OTHERS/AUTRES	67	53	0	120	4,482,650	23,609,000
TOTAL	240	120	0	360	9,794,150	85,719,000
B.C./C.B.						
CHILLIWACK	1	0	0	1	0	9,500
COURTENAY	3	2	0	5	50,050	292,500
KAMLOOPS	15	6	0	21	515,150	889,000
KELOWNA	2	4	0	6	258,500	744,000
NANAIMO	9	2	1	12	387,500	921,500
PRINCE-GEORGE	18	7	2	27	724,950	1,949,000
VANCOUVER	102	44	10	156	16,574,100	44,188,000
VERNON	4	6	0	10	708,850	2,933,500
VICTORIA	20	12	0	32	579,450	2,371,000
OTHERS/AUTRES	76	42	2	120	2,277,600	16,626,000
TOTAL	250	125	15	390	22,076,150	70,924,000
N.W.T./T.N.-O.						
TOTAL	1	0	0	1	3,500	12,500
YUKON						
TOTAL	1	2	0	3	61,000	110,000
CANADA						
TOTAL	1,684	757	37	2,478	63,057,400	272,700,350

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

Report for the month of January 1985 —	Participating Provinces					
	Provinces Participantes					
	British Columbia — <i>Colombie Britannique</i>	Alberta — <i>Alberta</i>	Saskatchewan — <i>Saskatchewan</i>	Manitoba — <i>Manitoba</i>	Nova Scotia — <i>Nouvelle-Écosse</i>	Prince Edward Island — <i>Île du Prince- Édouard</i>
						Total
Total number of Consolidation Orders made by the Court during the month.....	35	15	6	6	32	0
Nombre total des ordonnances de fusion émises par la cour durant le mois.....						94
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.....	229,014.59	153,056.71	21,551.82	20,262.00	110,759.86	7,635.00
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.....	22,787.47	0	2,110.62	20,665.67	112,078.13	7,635.00
Total number of terminations and defaults during the month.....						
Nombre total de cas complétés ou annulés durant le mois.....	39	48	14	1	31	2
						135



R
CONS & CORP AFF 1299 1001
LIB (PU-239) GS7712
XX
OTTAWA
ON

K

	Canada Post Postage Paid	Postes Canada Post payé
Book rate 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
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

