

# Insolvency Bulletin

# Bulletin sur l'insolvabilité

Issued by the Office of the  
Superintendent of Bankruptcy

Publié par le Bureau du  
Surintendant des faillites

January 1986  
Vol. 6 No. 1

Janvier 1986  
vol. 6 n° 1

Canada





# **Insolvency Bulletin**

**Issued by the Office of the  
Superintendent of Bankruptcy**

**January 1986**

# **Bulletin sur l'insolvabilité**

**Publié par le Bureau du  
Surintendant des faillites**

**Janvier 1986**



**Consumer and  
Corporate Affairs  
Canada**

**Consommation  
et Corporations  
Canada**



# Table of Contents

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>BANKRUPTCY AND INSOLVENCY</b>                                                             |    |
| Bankruptcy, Receivership and Commercial Tenancies in British Columbia by Derek Winnett ..... | 5  |
| News Release on Bankruptcy Committee Report .....                                            | 30 |
| Address of Offices of the Superintendent of Bankruptcy .....                                 | 34 |
| Statistics .....                                                                             | 35 |

# Table des matières

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>FAILLITE ET INSOLVABILITÉ</b>                                                                  |    |
| Faillite, mise sous séquestre et baux commerciaux en Colombie Britannique par Derek Winnett ..... | 5  |
| Communiqué sur le Rapport du Comité consultatif en matière de faillite et d'insolvabilité .....   | 32 |
| Adresse des bureaux du Surintendant des faillites .....                                           | 34 |
| Statistiques .....                                                                                | 35 |

---

## For information:

Bankruptcy Branch  
Place du Portage, Phase 1  
50 Victoria Street  
Hull, Quebec  
K1A 0C9

## Renseignements:

Direction des faillites  
Place du Portage, Phase 1  
50, rue Victoria  
Hull, Québec  
K1A 0C9

---



## Bankruptcy, Receivership and Commercial Tenancies in British Columbia\*

by Derek Winnett\*\*

### 1.0 BANKRUPTCY AND COMMERCIAL TENANCIES

#### 1.1 The Parties

When either a tenant or a landlord becomes bankrupt a number of different people will be involved in the administration of the bankrupt's estate. In most cases they have different and often conflicting interests.

A *trustee* can be appointed either at the time a proposal in bankruptcy is filed or at the time a receiving order is entered against a bankrupt. A *trustee acting under a proposal* is empowered to distribute the debtor's assets to its creditors as set out in the proposal. Although the *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3 provides in subsection 46(1) that all of the provisions of the Act apply to proposals so far as they are applicable, the powers of a trustee acting under a proposal are limited by the fact that the assets do not automatically vest in the trustee. However, the terms of the proposal may broaden the powers of a trustee to provide that the assets do vest in the trustee, thereupon increasing the scope of the trustee's powers. In comparison, a *trustee in bankruptcy* appointed pursuant to a receiving order is vested with the assets of the debtor and has extensive powers as provided in the *Bankruptcy Act* to administer the estate of the debtor.

The *Bankruptcy Act* also makes provision for the appointment of *interim receivers* at any time after the filing of the petition and before a receiving order is made. The interim receiver has limited powers as set out in section 28 of the *Bankruptcy Act* to take immediate possession of the debtor's assets and to take conservatory measures to preserve the assets of an estate without unduly interfering with the debtor's business.

---

\* This lecture was delivered on March 14, 1985 for the British Columbia Insolvency Association articling students professional development program. We thank the author for having put this article up to date and the B.C.I.A. for permitting us to reproduce it.

\*\* Mr. Winnett is a member of the Vancouver Bar and is a partner of the legal firm Shrum, Liddle & Heberton.

## Faillite, mise sous séquestre et baux commerciaux en Colombie Britannique\*

par Derek Winnett\*\*

### 1.0 FAILLITE ET BAUX COMMERCIAUX

#### 1.1 Les parties

Lorsqu'un locataire ou un propriétaire tombe en faillite, un certain nombre de personnes interviennent dans l'administration de l'actif du failli. Dans la plupart des cas, leurs intérêts sont différents et souvent conflictuels.

Le *syndic* peut être nommé au moment du dépôt d'une proposition concordataire ou de l'émission d'une ordonnance de séquestre à l'encontre d'un failli. Le *syndic qui agit en vertu d'une proposition* est habilité à répartir l'actif du débiteur entre les créanciers de celui-ci, selon les conditions prévues dans la proposition. Bien que la *Loi sur la faillite*, S.R.C. 1970, chap. B-3 prévoit à l'article 46(1) que toutes les dispositions de la Loi, dans la mesure où elles sont applicables, s'appliquent aux propositions, les pouvoirs du syndic agissant en vertu d'une proposition sont limités par le fait que l'actif ne lui est pas dévolu d'office. Cependant, la proposition peut accroître les pouvoirs d'un syndic afin que l'actif lui soit dévolu, ce qui le place alors dans une position plus forte. En comparaison, le *syndic de faillite* nommé en vertu d'une ordonnance de séquestre se voit attribuer l'actif du débiteur, et il est doté de pouvoirs étendus aux termes de la *Loi sur la faillite* pour administrer l'actif du débiteur.

La *Loi sur la faillite* prévoit aussi la nomination d'un *séquestre intérimaire*, en tout temps, après le dépôt de la requête et avant l'émission d'une ordonnance de séquestre. Le séquestre intérimaire jouit de pouvoirs limités comme il est dit à l'article 28 de la *Loi sur la faillite*: il peut prendre possession immédiate de l'actif du débiteur et prendre des mesures conservatoires pour protéger l'actif mais il ne doit pas contrecarrer indûment le débiteur dans la conduite de ses affaires.

---

\* Conférence présentée le 14 mars 1985 pour le programme de formation professionnelle des étudiants syndics de British Columbia Insolvency Association. Nous remercions l'auteur d'avoir mis cet article à jour et B.C.I.A. de nous avoir permis de le reproduire.

\*\* Me Winnett est membre du Barreau de Vancouver et associé de la firme Shrum, Liddle & Heberton.

A *secured creditor* of either a landlord or tenant who becomes bankrupt may appoint a *receiver* to realize upon the leasehold interests secured pursuant to a debt instrument under which the debtor has defaulted. Where the receiver is privately appointed by a secured creditor, the receiver will be primarily concerned with securing and realizing upon the interests of the secured creditor. However, when a receiver is appointed by court order, the receiver becomes an officer of the court and is obligated to act in the best interests of all of the creditors of the debtor.

When a *tenant* becomes bankrupt, the *landlord* also has interests to protect which are very different from those of the trustee of the estate of the tenant. The landlord wishes to be paid his rent and, if it is not to be paid, then he wishes as quickly as possible to obtain a new tenant. He also wishes to obtain the maximum compensation for the disturbance that the removal of the old tenant will cause. On the other hand, the trustee of a bankrupt *tenant* wishes to dispose of the lease as an asset of the estate. If the lease is not valuable he wishes to avoid the obligation imposed by the lease with the minimum possible expenditure. The trustee also wishes to use the leased property to dispose of the assets contained in it for the benefit of the general creditors of the bankrupt tenant.

The courts attempt to achieve a compromise between the differing interests of these various parties.

## 1.2 Applicable Law

The *Constitution Act, 1867 (U.K.)* c. 3 established different spheres of legislative authority for the Parliament of Canada and the provincial governments. One of the subject matters which was allotted to Parliament was "bankruptcy and insolvency". Attempts were made in 1869 and again in 1875 to establish workable bankruptcy legislation, but the original *Bankruptcy Act* was not proclaimed until 1919.

The efficacy of the Bankruptcy act of 1919 was challenged in 1923 in a Quebec decision which held that the provisions of the Act which allowed the trustee to elect to retain leased premises dealt with a matter concerning "property and civil rights" which was properly a matter for provincial legislation: *In Re Stober* (1923) 4 C.B.R. 34 (Que. S.C.). Due to the *Stober* decision and other criticism, the federal government repealed the provisions in the Act dealing with leased premises and added a section which stated that the rights and priorities of landlords were to be governed by the laws of the province in which the leased premises were situated. When the impugned provisions of the *Bankruptcy Act* were repealed, most of the provinces enacted legislation similar to the provisions which had been repealed. Relatively uniform legislation was therefore created across the country.

Le *créancier garanti* d'un propriétaire ou d'un locataire qui tombe en faillite peut nommer un *séquestre* pour liquider les droits au bail garantis en vertu d'une créance que le débiteur a omis de payer. Lorsque le séquestre est nommé de façon privée par un créancier garanti, il cherche avant tout à protéger les droits de ce dernier. Mais, lorsqu'il est nommé par une ordonnance du tribunal, il devient un officier judiciaire et est tenu à ce titre d'agir pour le meilleur intérêt de tous les créanciers du débiteur.

Lorsqu'un *locataire* tombe en faillite, le *propriétaire* a aussi des intérêts à protéger, intérêts qui diffèrent de ceux du syndic de l'actif du locataire. Le propriétaire désire qu'on lui acquitte son loyer et, s'il ne doit pas être payé, il veut alors avoir un nouveau locataire le plus vite possible. Il cherche aussi à obtenir le plus de dédommagement pour les inconvénients causés par le départ de l'ancien locataire. Par ailleurs, le syndic d'un *locataire* en faillite voudra disposer du bail comme d'un élément de l'actif. Si le bail n'a pas de valeur, le syndic cherchera à éviter l'obligation qu'il lui impose avec le moins de dépenses possibles. Le syndic veut aussi utiliser la propriété cédée à bail pour disposer de l'actif qu'elle contient dans l'intérêt général des créanciers du locataire en faillite.

Les tribunaux cherchent à établir un compromis entre les intérêts divergents de ces différentes parties.

## 1.2 Le droit applicable

La *Loi constitutionnelle de 1867 (R.U.)*, chap. 3, organisait le partage de la compétence législative entre le Parlement du Canada et les gouvernements provinciaux. L'une des matières attribuées au Parlement était la faillite et l'insolvabilité. On a tenté en 1869 et à nouveau en 1875 d'instituer une législation valable en matière de faillite mais ce n'est qu'en 1919 que la première *Loi sur la faillite* a été proclamée.

L'efficacité de la *Loi sur la faillite* de 1919 a été contestée en 1923 dans une décision du Québec aux termes de laquelle il fut jugé que les dispositions légales permettant au syndic de décider de garder les locaux cédés à bail ressortissaient à la propriété et aux droits civils, matières qui étaient à proprement parler du domaine de la législation provinciale: *In Re Stober* (1923) 4 C.B.R. 34 (C.S.Q.). A la suite de la décision *Stober* et d'autres critiques, le gouvernement fédéral a abrogé des dispositions de la loi portant sur les locaux cédés à bail et a ajouté un article qui déclarait que les droits et les priorités des propriétaires devaient être régis par les lois de la province dans laquelle se trouvaient les locaux cédés à bail. Lorsque les dispositions contestées de la *Loi sur la faillite* ont été abrogées, la plupart des provinces ont adopté une législation semblable à celles qui avaient été abrogées. Par conséquent, une législation relativement uniforme a été instaurée à travers tout le pays.

After completely abandoning the field of landlord and tenant rights on bankruptcy in 1923, the federal government in 1949 reintroduced some provisions dealing with landlords and tenants and in the present Act regulates some minor aspects of the rights of landlords. At present, the rights of a landlord and tenant of commercial premises in British Columbia are governed by a combination of provincial statutes, namely the *Commercial Tenancy Act*, R.S.B.C. 1979, c. 54, the *Rent Distress Act*, R.S.B.C. 1979, c. 362 and the federal *Bankruptcy Act*.

Broadly speaking, the *Bankruptcy Act* deals with the law relating to trustees and only incidentally governs the rights of landlords. Section 117 of the *Bankruptcy Act* specifically provides that, except as to priority of ranking and the effect of a landlord's distress, "the rights of landlords shall be determined according to the laws of the province in which the leased premises are situated". Provincial legislation is therefore the governing body of law in respect of most areas of landlord and tenant rights on bankruptcy.

Recent proposed amendments to the *Bankruptcy Act* will make the most significant changes to the rights of landlords since 1923. Those amendments will be considered at the end of this paper.

## 2.0 ACTING AS TRUSTEE OF A BANKRUPT TENANT

### 2.1 Right to Disclaim or Surrender the Lease

Pursuant to subsection 32(3) and (4) of the *Commercial Tenancy Act* and paragraph 14(1)(k) of the *Bankruptcy Act*, the trustee has the right to disclaim or retain the lease of a bankrupt tenant. However, if the landlord has validly terminated the lease prior to the date of bankruptcy of the tenant (ie. prior to the petition being filed), then the trustee has no right to possession of the premises, and no right to either disclaim or retain.

If the terms of the lease are onerous or there are no goods of the bankrupt tenant on the premises to sell, then the trustee may wish to disclaim the lease or surrender possession. A *disclaimer* is a unilateral act by the trustee terminating the lease. A *surrender* involves giving-up the lease with the consent of the landlord.

A surrender of a lease with a term of more than three years must be in writing. However, there may also be an implied surrender by operation of law without writing. It has been held that the simple delivery of possession by the trustee to the landlord and an unequivocal act of the landlord indicating acceptance may amount to a surrender: *New Regina Trading Company v. Canadian Credit Men's Trust Association* (1934) 15 C.B.R. 207 (Ont. S.C.). An implied surrender, however,

Après avoir totalement délaissé le domaine des droits des propriétaires et des locataires en cas de faillite en 1923, le gouvernement fédéral a réintroduit en 1949 certaines dispositions portant sur les propriétaires et les locataires et, avec la présente loi, il légifère sur certains aspects mineurs des droits des propriétaires. À l'heure actuelle, les droits du propriétaire et du locataire de locaux commerciaux sont assujettis à un ensemble de lois provinciales, à savoir le *Commercial Tenancy Act*, R.S.B.C. 1979, chap. 54, et le *Rent Distress Act*, R.S.B.C. 1979, chap. 362 et la *Loi sur la faillite* fédérale.

En règle générale, la *Loi sur la faillite* traite des syndics, et ce n'est que de façon incidente qu'elle régit les droits des propriétaires. L'article 117 de la *Loi sur la faillite* prévoit de façon précise qu'à l'exception de la priorité de rang et de l'effet de la saisie par un propriétaire, «les droits des propriétaires doivent être déterminés conformément aux lois de la province où sont situés les lieux sous bail». La législation provinciale est, par conséquent, celle qui gouverne la plupart des questions portant sur les droits des propriétaires et des locataires en cas de faillite.

Les modifications récemment proposées à la *Loi sur la faillite* apporteront les changements les plus importants aux droits des propriétaires depuis 1923. Elles feront l'objet d'une analyse ultérieure dans cet article.

## 2.0 LE SYNDIC DU LOCATAIRE FAILLI

### 2.1 Droit de désavouer un bail ou de l'abandonner

Aux termes des paragraphes 32(3) et (4) du *Commercial Tenancy Act* et de l'alinéa 14(1)(k) de la *Loi sur la faillite*, le syndic a le droit de retenir le bail d'un locataire en faillite ou de le désavouer. Cependant, si le propriétaire a dûment mis fin au bail avant la date de la faillite du locataire (c'est-à-dire, avant le dépôt de la pétition), le syndic n'a aucun droit de possession sur les lieux, et il n'a pas non plus le droit de conserver le bail ni de le désavouer.

Si les conditions du bail sont onéreuses ou s'il n'y a pas de biens du locataire en faillite à vendre dans les locaux, le syndic peut alors choisir de désavouer le bail ou d'abandonner la possession des lieux. Le *désaveu* est un acte unilatéral par lequel le syndic met fin au bail. L'*abandon* consiste à renoncer au bail avec le consentement du propriétaire.

L'abandon d'un bail d'une durée supérieure à trois ans doit se faire par écrit. Cependant, il existe aussi l'abandon implicite de par l'application de la loi sans document écrit. Il a été jugé que la simple remise de possession par le syndic au propriétaire et tout acte non équivoque de ce dernier traduisant son acceptation pouvaient constituer un abandon: *New Regina Trading Company v. Canadian Credit Men's Trust Association* (1934) 15 C.B.R. 207 (C.S. Ont.). On ne doit cepen-

should never be relied upon because of the difficulty of establishing acceptance by the landlord. To avoid any confusion, surrenders and disclaimers should be given in writing and should be signed by the trustee. Usually, for speed and convenience, a trustee gives a disclaimer if he decides to terminate the lease.

Paragraph 14(1)(k) of the *Bankruptcy Act* requires any disclaimer or surrender to have the consent of the inspectors. However, no consent is required if: (i) pursuant to the terms of the lease, the lease automatically terminates by the making of a receiving order or assignment in bankruptcy; or (ii), the trustee terminates the lease pursuant to its terms (eg. if the lease could be terminated on a month's notice and such notice is given).

Once a trustee has disclaimed a lease and the notice of disclaimer has been accepted by the landlord, the trustee cannot thereafter purport to elect to retain the premises and attempt to support this election by an application for relief from forfeiture: *Re Niki's Palace Restaurant Ltd.* (1983) 48 C.B.R. (N.S.) 236 (Ont. S.C.).

## 2.2 Right to Three Month's Occupation

Before considering retaining a lease, a trustee must first be satisfied that the premises are occupied under a valid and ongoing lease. If there is only a month-to-month tenancy, then the landlord can effectively terminate the tenancy by giving a month's notice to terminate: *Re Pulver* (1929) 10 C.B.R. 458 (Ont. S.C.). As well, if prior to the filing of the petition in bankruptcy, the landlord has forfeited the lease pursuant to its terms, then there are no leased premises to retain: *Standard Trust Co. v. D. Steele Limited* 2 C.B.R. 183, 3 C.B.R. 141. However, if the landlord purports to terminate the lease after a petition has been filed but before a receiving order is made, the lease will not be terminated because, pursuant to subsection 50(4) of the *Bankruptcy Act*, bankruptcy is deemed to have relation back and to be effective from the time of the filing of the petition: *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc. v. Hyatt Construction Co.* (1983) 47 C.B.R. (N.S.) 179 (B.C.S.C.), reversed at (1983) 50 C.B.R. (N.S.) 223 (B.C.C.A.) on a different issue.

Subsection 32(2) of the *Commercial Tenancy Act* provides that, notwithstanding any condition, covenant or agreement in any lease (for example a provision that the lease terminates on the bankruptcy of the tenant), the trustee has the right to hold and retain the leased premises for a period not exceeding three months from the date of the receiving order or assignment, or until the termination of the tenancy, whichever first happens, on the same terms and conditions as the leased premises were held by the tenant. The trustee's right

dant jamais invoquer l'abandon implicite du fait de la difficulté qui existe à établir l'acceptation par le propriétaire. Pour éviter toute confusion, les abandons et désaveux doivent revêtir une forme écrite et être signés du syndic. Habituellement, pour des raisons de rapidité et de commodité, le syndic fait un désaveu s'il décide de mettre fin au bail.

L'alinéa 14(1)k) de la *Loi sur la faillite* impose de recueillir le consentement préalable des inspecteurs avant tout désaveu ou abandon. Cependant, aucun consentement n'est exigé (i) si, en vertu des conditions du bail, celui-ci est résolu d'office par une ordonnance de séquestre ou une cession au bénéfice des créanciers ou (ii), si le syndic met fin au bail conformément à ses conditions, c'est-à-dire si le bail peut être résolu, moyennant un préavis d'un mois, et que ce préavis soit donné.

Une fois que le syndic a désavoué le bail et que l'avis de désaveu a été accepté par le propriétaire, il ne peut ensuite décider de conserver les lieux et exercer un recours contre la terminaison du bail: *Re Niki's Palace Restaurant Ltd.* (1983) 48 C.B.R. (N.S.) 236 (C.S. Ont.).

## 2.2 Droit à trois mois d'occupation

Avant d'envisager de conserver un bail, le syndic doit tout d'abord être convaincu que les locaux sont occupés en vertu d'un bail en bonne et due forme qui soit encore en vigueur. S'il s'agit seulement d'une location au mois renouvelable, le propriétaire peut alors mettre fin à la location par un préavis d'un mois: *Re Pulver* (1929) 10 C.B.R. 458 (C.S. Ont.). De même, si avant le dépôt de la pétition de faillite, le propriétaire a mis fin au bail conformément à ses conditions, il n'y a donc plus de locaux à conserver: *Standard Trust Co. v. D. Steele Limited* 2 C.B.R. 183, 3 C.B.R. 141. Toutefois, si le propriétaire envisage de mettre fin au bail après le dépôt de la pétition mais avant l'émission de l'ordonnance de séquestre, il ne sera pas mis fin au bail parce qu'en vertu du paragraphe 50(4) de la *Loi sur la faillite*, la faillite est censée remonter au moment du dépôt de la pétition: *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc. v. Hyatt Construction Co.* (1983) 47 C.B.R. (N.S.) 179 (C.S.C.B.), infirmé par (1983) 50 C.B.R. (N.S.) 223 (C.A.C.B.) sur un litige différent.

Le paragraphe 32(2) du *Commercial Tenancy Act* prévoit que, nonobstant les conditions, conventions ou accords contenus dans un bail (par exemple, une disposition selon laquelle il est mis fin au bail en cas de faillite du locataire), le syndic a le droit de conserver les locaux cédés à bail pendant une période n'excédant pas trois mois à compter de la date de l'ordonnance de séquestre ou de la cession ou jusqu'à l'expiration de la location, selon ce qui arrive en premier, dans les mêmes conditions que celles de la location des locaux

begins from the date of the receiving order and not from the date when the petition was filed.

## 2.3 Right to Retain Lease for Unexpired Term

### 2.3.1 Authority to Retain Lease

The trustee's right to retain the lease for the first three months is clearly established by the *Commercial Tenancy Act*. A more difficult problem arises with respect to the trustee's right to retain the premises for the unexpired term of the lease. Most provincial statutes specifically deal with the right to retain the lease after the first three months. In British Columbia the *Commercial Tenancy Act* refers indirectly in subsection 32(4) to the trustee's right to elect to retain the leased premises, but it does not specifically provide for such a right as it does for the right to sell, transfer or otherwise dispose of any lease. Paragraph 14(1)(k) of the *Bankruptcy Act* speaks of the right to retain the lease but this right, as provided in section 117 of the *Bankruptcy Act*, is subject to provincial legislation. Consequently, it can be argued that there is no right in British Columbia to retain the lease past the initial three month period, merely a right to sell, transfer or dispose of it.

The *British Columbia Supreme Court* in the case of *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc. v. Hyatt Construction Corp.*, *supra*, held that a trustee was entitled to retain a lease pursuant to section 32 of the *Commercial Tenancy Act*. The landlord in that case purported to terminate the lease after the petition was filed but before the receiving order was made. The trustee brought an action for a declaration that he was entitled to retain the lease. It was not argued on behalf of the landlord that the Act did not provide a right to retain. This case nonetheless supports the practice in this province which appears to be similar to the practice in the other provinces. Trustees normally elect to retain leased premises if they have no immediate plan for disposition. The better argument, moreover, is that while the law of landlords is controlled by provincial law, the law of trustees is governed by the *Bankruptcy Act* and there is no provincial law in British Columbia to protect landlords from the operation of paragraph 14(1)(k) of the *Bankruptcy Act*.

### 2.3.2 Relief Against Forfeiture

If a landlord has validly terminated a lease due to the default of the tenant prior to a filing of a petition, then the trustee has no right to retain the premises in the absence of a court order granting relief from forfeiture. Pursuant to section 21 of the *Law and Equity Act*, R.S.B.C. 1979, c. 224 a person may apply to a court

par le locataire. Les droits du syndic prennent naissance à compter de la date de l'ordonnance de séquestre et non pas de la date du dépôt de la pétition.

## 2.3 Droit de retenir le bail pour la période restant à courir

### 2.3.1 Droit de retenir le bail

Le *Commercial Tenancy Act* prévoit de façon très nette le droit du syndic de retenir le bail pendant les trois premiers mois, un problème plus difficile se pose quant au droit du syndic de retenir le bail pour la période restant à courir sur le bail. La plupart des lois provinciales traitent de façon précise du droit de retenir le bail après les trois premiers mois. En Colombie Britannique, le *Commercial Tenancy Act* fait référence de façon indirecte, au paragraphe 32(4), au droit qu'a le syndic de retenir les locaux cédés à bail, mais ce droit n'est pas établi de façon aussi précise que le droit de vendre, ou de transférer le bail ou d'en disposer d'une autre façon. L'alinéa 14(1)(k) de la *Loi sur la faillite* fait référence au droit de retenir le bail, mais ce droit est assujéti à la législation provinciale comme le prévoit cette même loi à l'article 117. Par conséquent, on peut dire qu'il n'existe pas en Colombie Britannique de droit de retenir le bail après la période initiale de trois mois, si ce n'est un simple droit de vendre ou de transférer le bail ou encore d'en disposer d'une autre manière.

Dans l'affaire *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc. v. Hyatt Construction Corp.* (précitée), le tribunal a jugé que le syndic avait le droit de retenir le bail conformément à l'article 32 du *Commercial Tenancy Act*. Dans ce cas-là, le propriétaire cherchait à mettre fin au bail après le dépôt de la pétition mais avant l'ordonnance de séquestre. Le syndic a intenté une action pour se voir reconnaître le droit de retenir le bail. Il n'a pas été soutenu au nom du propriétaire que la loi ne prévoyait pas le droit de retenir le bail. Cependant, cette affaire corrobore la pratique habituelle dans la province qui s'apparente à celle des autres provinces. Les syndicats décident habituellement de conserver les locaux cédés à bail s'ils n'ont pas de projets immédiats pour en disposer. Toutefois, le meilleur argument serait de dire que si les droits des propriétaires sont régis par la loi provinciale, les droits des syndicats sont, eux, assujettis à la *Loi sur la faillite*, et il n'existe pas de loi provinciale en Colombie Britannique qui protège les propriétaires de l'application de l'alinéa 14(1)(k) de la *Loi sur la faillite*.

### 2.3.2 Recours en cas de déchéance

Si un propriétaire a dûment mis fin à un bail à cause du défaut de paiement du locataire avant le dépôt d'une pétition, le syndic n'a pas le droit de retenir les locaux à moins d'une ordonnance du tribunal lui permettant de le faire. En vertu de l'article 21 de la *Law and Equity Act*, R.S.B.C. 1979, chap. 224, une personne peut

to grant relief against forfeiture, thereby restoring a lease that has been terminated by a landlord. As this is an equitable remedy, the court will look to all of the pertinent circumstances, including the severity of the breach by the tenant, the conflicting interests of the tenant's creditors and, in particular, whether the breach can be remedied by a monetary award: *Premji v. Milette and C.I.B.C.* (1981), 31 B.C.L.R. 62 (B.C.S.C.).

### 2.3.3 Where a Bankrupt Tenant has Sublet the Premises

The right to retain can only be exercised if the tenant has a lease and is in possession. If, for example, the tenant has assigned his lease before his bankruptcy, then the trustee's rights are subject to the contract made by the bankrupt tenant.

Where the bankrupt tenant has sublet the premises the trustee should consider the effect of a disclaimer of the lease by the trustee. There is no provision in the *Commercial Tenancy Act* to protect subtenants from surrender or disclaimer of a lease by the trustee of a bankrupt tenant. In most other provincial acts subtenants are specifically protected by provisions which allow them to become tenants of the landlord in place of the bankrupt tenant. In British Columbia, a disclaimer of a tenancy where the bankrupt has granted a sublease may expose the estate to a claim for damages from the subtenant unless specific arrangements are made with the landlord to continue the subtenancy.

Any right to terminate a subtenancy must be provided by provincial legislation because paragraph 14(1)(k) of the *Bankruptcy Act* applies to disclaimers with respect to leases on property owned by the bankrupt: *Re Miller Investments Ltd.* (1984), 52 C.B.R. (N.S.) 178 (Man. Q.B.) which follows *In Re Palais Des Sports de Montréal Ltée.* (1960), 1 C.B.R. (N.S.) 260 (Que. Q.B.).

Subsection 32(4) of the *Commercial Tenancy Act* does not refer expressly to leases of property of the bankrupt. However, the *Bankruptcy Act* provisions with respect to the authority of trustees are paramount over provincial legislation dealing with trustees. Therefore, it is possible that subsection 32(4) of the *Commercial Tenancy Act* may be interpreted in a manner consistent with the interpretation of the *Bankruptcy Act* such that a trustee does not have the right to disclaim a sublease made by a bankrupt tenant to a subtenant. Moreover, if the trustee purports to surrender a lease which would have the effect of terminating a sublease, the interest of a subtenant may be preserved pursuant to section 34 of the *Property Law Act*, R.S.B.C. 1979, c. 340.

demander à un tribunal d'annuler la terminaison du bail, ce qui a pour effet de remettre en vigueur un bail résilié par un propriétaire. Comme il s'agit d'un recours en «equity», le tribunal tiendra compte de toutes les circonstances pertinentes, notamment de la gravité de la violation du bail par le locataire, des intérêts conflictuels des créanciers du locataire et, en particulier, verra s'il peut être remédié à la violation du bail par un dédommagement pécuniaire: *Premji v. Milette and C.I.B.C.* (1981) 31 B.C.L.R. 62 (C.S.C.B.).

### 2.3.3 Sous-location des locaux par le locataire failli

Le droit de conserver le bail ne peut être exercé que si le locataire a un bail et s'il est en possession des locaux. Si, par exemple, le locataire a cédé son bail avant de tomber en faillite, les droits du syndic sont alors assujettis au contrat conclu par le locataire en faillite.

Lorsque le locataire failli a sous-loué les locaux, le syndic devrait étudier les effets d'un désaveu du bail de sa part. Il n'existe aucune disposition dans le *Commercial Tenancy Act* pour protéger les sous-locataires contre l'abandon du bail ou le désaveu de celui-ci par le syndic d'un locataire failli. Dans la plupart des autres lois provinciales, les sous-locataires sont particulièrement protégés par des dispositions qui leur permettent de devenir locataires du propriétaire au lieu du locataire failli. En Colombie Britannique, la renonciation au bail, lorsque le failli a octroyé une sous-location, peut entraîner une action en dommages-intérêts contre la masse de l'actif de la part du sous-locataire, sauf si des dispositions particulières ont été prises avec le propriétaire pour que la sous-location continue.

Tout droit de mettre fin à une sous-location doit être prévu par la législation provinciale, parce que l'alinéa 14(1)(k) de la *Loi sur la faillite* s'applique aux désaveux portant sur les baux de propriétés appartenant à la masse de la faillite: *Re Miller Investments Ltd.*, (1984) 52 C.B.R. (N.S.) 178 (B.R. Man.), qui suit *In Re Palais des Sports de Montréal Ltée.*, (1960) 1 C.B.R. (N.S.) 260 (C.B.R.Q.).

Le paragraphe 32(4) du *Commercial Tenancy Act* ne fait pas de référence expresse aux baux portant sur les biens du failli. Cependant, les dispositions de la *Loi sur la faillite* relatives aux pouvoirs du syndic ont prédominance sur la législation provinciale traitant des syndics. Par conséquent, il est possible que le paragraphe 32(4) du *Commercial Tenancy Act* soit interprété d'une façon qui corresponde à l'interprétation de la *Loi sur la faillite*, de sorte qu'un syndic n'aurait pas le droit d'abandonner une sous-location faite par un locataire en faillite à un sous-locataire. En outre, si le syndic prétendait abandonner un bail, ce qui aurait pour effet de mettre fin à une sous-location, l'article 34 du *Property Law Act*, R.S.B.C. 1979, chap. 340, protégerait le droit du sous-locataire.

## 2.4 Right to Assign Lease

Pursuant to subsection 32(3) of the *Commercial Tenancy Act* the trustee may assign the balance of the term of the lease of a bankrupt tenant. However, this section is not clear as to whether the trustee may assign the lease if it contains a provision terminating the lease on bankruptcy. The source of this ambiguity is in the construction of the subsection. It provides initially that “if the lessee is the tenant of premises the tenancy of which is not terminated by the making of a receiving order or assignment” the trustee may surrender possession at any time and the tenancy shall terminate. The subsection then goes on to state that “nothing shall prevent the trustee from transferring or disposing of a lease or leasehold property, or of an interest of the lessee, for the unexpired term to as full an extent as could have been done by the lessee had the receiving order or assignment not been made”. If the latter part of the sentence is emphasized then the trustee may assign the lease regardless of whether, on its face, it is determined by the bankruptcy. This is the law in other jurisdictions in Canada. The better view, however, would seem to be that a lease which expressly terminates on bankruptcy cannot be assigned by a trustee, otherwise the opening phrase of subsection 32(3) is meaningless. Mr. Justice Spencer supported this interpretation in obiter in *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc.*, *supra*.

A lease which provides that at the landlord's option it will terminate on bankruptcy is not equivalent to a tenancy which is automatically determined on the making of a receiving order: *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc.*, *supra*. Therefore it would seem that only leases which expressly provide for termination on bankruptcy cannot be subsequently assigned by a trustee.

If the lease contains a provision that the premises may not be assigned without the consent of a landlord and the landlord has not so consented, then the trustee may overcome the landlord's refusal to consent by making an application to the court for an order approving the assignment. In Ontario, there is a set of requirements which must be complied with before a judge may approve a transfer of the lease by the trustee to a new tenant. For example, the rent must be paid to date, the proposed assignee must be a fit and proper person, and he must carry on a trade no more hazardous or objectionable than that carried on by the previous tenant.

In British Columbia, there are no statutory conditions with respect to the type of tenant who is suitable. The *Commercial Tenancy Act* requires only that the person to whom the property is to be transferred must deposit with the landlord a sum equal to three months' rent or

## 2.4 Droit de céder le bail

Conformément au paragraphe 32(3) du *Commercial Tenancy Act*, le syndic peut céder le bail d'un locataire failli pour la période restant à courir sur celui-ci. Cependant, cet article ne dit pas clairement si le syndic peut céder le bail lorsqu'il contient une clause résolutoire en cas de faillite. La source de cette ambiguïté réside dans l'interprétation du paragraphe qui prévoit à l'origine que [TRADUCTION] «si le preneur est le locataire d'un immeuble dont le bail n'est pas résilié par l'émission d'une ordonnance de séquestre ou par une cession, le syndic peut renoncer à la possession des locaux en tout temps, ce qui met fin au bail». Le paragraphe poursuit en ces termes: [TRADUCTION] «Rien ne saurait empêcher le syndic de transférer le bail ou les biens cédés à bail ou tout droit du locataire ni d'en disposer pour le reste de la période à courir, de la même façon que le locataire aurait pu le faire si une ordonnance de séquestre n'avait pas été rendue ou une cession n'avait pas été faite». Si l'on considère surtout la dernière partie de la phrase, le syndic peut alors céder le bail, qu'il soit ou non, à sa face même, terminé par la faillite. Il s'agit là de la loi dans les autres juridictions du Canada. Cependant, il semblerait plus juste de dire qu'un bail qui est résilié expressément en cas de faillite ne peut être cédé par le syndic, autrement la première phrase du paragraphe 32(3) serait dépourvue de sens. M. le Juge Spencer a favorisé cette interprétation, en obiter, dans l'affaire *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc.* (précitée).

Un bail qui contient une clause résolutoire en cas de faillite au gré du propriétaire n'est pas l'équivalent d'une location qui se termine d'office avec une ordonnance de séquestre: *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc.* (précitée). Il semblerait donc que seuls les baux qui prévoient expressément la résiliation en cas de faillite ne puissent être cédés ultérieurement par un syndic.

Si le bail contient une disposition selon laquelle les locaux ne peuvent être cédés sans le consentement du propriétaire et si le propriétaire n'a pas donné son accord à cet égard, le syndic peut alors passer outre le refus du propriétaire en demandant au tribunal de prononcer une ordonnance approuvant la cession. En Ontario, il existe une série de conditions auxquelles on doit se conformer avant qu'un juge puisse approuver le transfert d'un bail par un syndic à un nouveau locataire. Par exemple, le loyer doit être payé intégralement, le cessionnaire proposé doit être une personne capable et convenable, et il ne doit pas exercer un commerce d'une nature plus répréhensible ou dangereuse que celui que le locataire précédent exerçait.

En Colombie Britannique, il n'existe aucune disposition législative qui spécifie le type de locataire acceptable. Le *Commercial Tenancy Act* impose seulement que la personne à qui la propriété doit être transférée dépose auprès du propriétaire une somme équivalente à trois

supply him with a guarantee bond as security that he will observe and perform the terms of the lease. However, the court has the discretion to disallow the assignment, and evidence as to the unsuitability of a new tenant may be persuasive evidence in the landlord's favour.

In *Re National Data Centre Corporation* (1983), 50 C.B.R. (N.S.) 201 (B.C.S.C.) the court dismissed an application for an assignment to a numbered company where no personal guarantees were to be given, despite the fact that payment of all arrears of rent had been made and three months' deposit had been given. The Court held that it had a duty to assess the fitness of a proposed tenant and therefore required evidence as to its reputation in the community, both as a tenant and as a businessman, and evidence of its creditworthiness. Therefore, notwithstanding the brevity of the British Columbia provision, a trustee is well advised when asking for the consent of the court to give the appropriate financial information concerning the new assignee and the type of business he will carry on. See also *In Re Surplus Merchandisers Ltd. v. Howard* (1950), 31 C.B.R. 30 (Ont. S.C.).

Under British Columbia legislation, the trustee must pay occupation rent for the time he is in possession, but does not appear to have any obligation to pay the full lease arrears outstanding under the lease before proceeding with the assignment of the lease. In *Re Smitty's Place Ltd.* (1984) 52 C.B.R. (N.S.) 84 (B.C.S.C.) the court held that the payment of arrears of rent was not a precondition for the court's approval of an assignment of lease. In the course of administering the estate, however, the trustee must pay those arrears of rent to which the landlord is entitled as a preferred creditor under the *Bankruptcy Act*, and thereafter the landlord ranks as a general creditor for the balance of the surplus rent.

## 2.5 Claims of the Landlord

### 2.5.1 Preferred Claim of the Landlord

Pursuant to paragraph 107(1)(f) of the *Bankruptcy Act*, the landlord has a preferred claim for arrears of rent for the three months preceding the bankruptcy, and for accelerated rent for the three month period following the bankruptcy if accelerated rent is provided for pursuant to the terms of the lease. The total amount payable shall not exceed the realization from the property on the leased premises. In order to establish its preferred claim, however, the landlord must not have terminated the lease prior to the filing of the petition.

In *Re Head and Fish* (1975), 6 W.W.R. 190 (B.C.S.C.) the leased premises were destroyed by fire at a time

mois de loyer, ou lui remette un cautionnement pour garantir qu'elle respectera les conditions du bail. Cependant, le tribunal a l'entière discrétion de refuser la cession et toute preuve du caractère insatisfaisant d'un nouveau locataire peut être faite avec succès par le propriétaire.

Dans *Re National Data Centre Corporation* (1983) 50 C.B.R. (N.S.) 201 (C.S.C.B.), la Cour a rejeté une demande de cession à une société qui, ayant une dénomination numérique, ne donnait pas de garanties personnelles, bien qu'elle ait payé tous les arriérés de loyer et qu'elle ait versé un dépôt de trois mois de loyer. La Cour a estimé qu'elle avait l'obligation d'évaluer le caractère acceptable de l'éventuel locataire et qu'il lui fallait, par conséquent, des preuves sur la réputation de celui-ci dans la collectivité, à la fois en tant que locataire et en tant que commerçant, et une preuve de sa réputation de crédit. Par conséquent, malgré le caractère succinct de la disposition législative en Colombie Britannique, le syndic a tout intérêt, lorsqu'il demande le consentement du tribunal, à fournir les renseignements financiers pertinents concernant le nouveau locataire et le type de commerce que celui-ci entend exploiter: voir aussi *In Re Surplus Merchandisers Ltd. v. Howard* (1950) 31 C.B.R. 30 (C.S. Ont.).

D'après la législation de la Colombie Britannique, le syndic doit verser un loyer d'occupation pour la période durant laquelle il possède les locaux, mais il ne semble pas avoir l'obligation de verser la totalité des arriérés de loyer en souffrance en vertu du bail avant de procéder à la cession de celui-ci. Dans *Re Smitty's Place Ltd.* (1984) 52 C.B.R. (N.S.) 84 (C.S.C.B.), la Cour a jugé que le versement des arriérés de loyer n'était pas une condition préalable à l'approbation par le tribunal d'une cession de bail. Cependant, dans le cours de l'administration de l'actif, le syndic doit verser les arriérés de loyer auxquels le propriétaire a droit en tant que créancier privilégié en vertu de la *Loi sur la faillite* et, par la suite, le propriétaire prend rang comme créancier ordinaire pour le solde du loyer excédentaire.

## 2.5 Créances du propriétaire

### 2.5.1 Créance privilégiée du propriétaire

D'après l'alinéa 107(1)f) de la *Loi sur la faillite*, le propriétaire a une créance privilégiée pour les arriérés de loyer durant une période de trois mois précédant la faillite et pour le loyer perçu par anticipation pour une période de trois mois après la faillite, s'il y a droit en vertu du bail. Le montant total ainsi payable ne doit pas dépasser la somme réalisée à même les biens sur les lieux sous bail. Afin d'établir sa créance privilégiée, le propriétaire ne doit cependant pas avoir mis fin au bail avant le dépôt de la pétition.

Dans *Re Head and Fish*, (1975) 6 W.W.R. 190 (C.S.C.B.), les locaux loués avaient été détruits dans

when the rent was six months in arrears. Shortly thereafter an order of bankruptcy was made and because of the fire there was no property on the premises which could be realized for the payment of the arrears of rent. As paragraph 107(1)(f) of the *Bankruptcy Act* restricts the landlord's claim for arrears of rent to proceeds from the "realization of the property on the premises under lease", the landlord sought to rely on subsection 32(5) of the *Commercial Tenancy Act* which does not specify the source of funds for the landlord's preferred claim. Presumably this was to enable the landlord to make a claim against the insurance proceeds otherwise payable to the bankrupt's estate. The court rejected the landlord's claim and held that, in accordance with section 117 of the *Bankruptcy Act*, section 107 of the *Bankruptcy Act* was definitive of the landlord's rights. The landlord's claim for rent therefore went unsatisfied.

### 2.5.2 Payment of Occupation Rent

If the trustee does go into possession of the leased premises, he is personally responsible from the date of the receiving order for the rent for the period of his occupation. However, pursuant to subsection 32(9) of the *Commercial Tenancy Act* the personal liability of the trustee does not extend beyond the assets of the debtor in the hands of the trustee.

The occupation rent to be paid by the trustee is not a debt of the bankrupt and is properly an expense of the trustee. Consequently, the landlord does not have to prove his claim for occupation rent and the obligation to pay this rent ranks ahead of all other secured and general claims against the estate: *Re Auto Experts Limited* (1921), 3 C.B.R. 591 (Ont. S.C. App. Div.). However, other expenses of the trustee, including the trustee's own fees, may rank ahead of the landlord's claim for occupation rent. The court in *Re Auto Experts Limited*, *supra*, held that the landlord's claim ranked ahead of a trustee's fees but this ruling has been distinguished by subsequent courts on the basis that it was interpreting older provisions in the *Bankruptcy Act* which have since been revised.

The court in *Re 52181 Manitoba Ltd. (Auto Re-Nu)* [1982] 6 W.W.R. 67 (Man. Q.B.) held that while the landlord's claim for occupation rent formed part of the trustee's costs of administration, the amount due to the landlord was subordinate to the trustee's own fees. This decision, however, may be confined to its facts because the court held that occupation rent was at least partially incurred due to delays and interference caused by the landlord. In those circumstances, the court rejected the contention that the trustee must satisfy payment of occupation rent before payment of his

un incendie au moment où il y avait six mois d'arriérés de loyer. Peu après, une ordonnance de faillite a été émise et, du fait de l'incendie, il ne se trouvait aucun bien à vendre dans les locaux afin de payer les arriérés de loyer. Comme l'alinéa 107(1)f) de la *Loi sur la faillite* restreint la créance de loyer du propriétaire au produit de la vente des biens situés dans les locaux sous bail, le propriétaire a cherché à invoquer le paragraphe 32(5) du *Commercial Tenancy Act* qui ne précise pas la provenance des fonds pour l'établissement de la créance privilégiée du propriétaire. Il s'agissait sans doute de permettre au propriétaire d'établir sa créance sur le produit de l'assurance qui devait par ailleurs être versé à l'actif du failli. Le tribunal a rejeté la créance du propriétaire et a jugé que, conformément à l'article 117 de la *Loi sur la faillite*, l'article 107 de la *Loi sur la faillite* donnait la liste exhaustive des droits du propriétaire. La créance du propriétaire relative au loyer est donc restée impayée.

### 2.5.2 Paiement du loyer d'occupation

Si le syndic prend effectivement possession des locaux cédés à bail, il devient personnellement responsable à compter de la date de l'ordonnance de séquestre pour ce qui est du loyer visant la période de son occupation. Cependant, en vertu du paragraphe 32(9) du *Commercial Tenancy Act*, la responsabilité personnelle du syndic ne s'étend pas au-delà de l'actif du débiteur qui se trouve dans les mains du syndic.

Le loyer d'occupation que le syndic doit verser ne constitue pas une dette du failli, et il s'agit à proprement parler d'une dépense du syndic. Par conséquent, le propriétaire n'a pas à prouver sa créance pour le loyer d'occupation et l'obligation de verser ce loyer prend rang avant toutes les autres créances garanties et ordinaires à l'encontre de l'actif: *Re Auto Experts Limited* (1921) 3 C.B.R. 591 (C.S. Ont., Div. App.). Les autres dépenses du syndic, notamment ses propres honoraires, peuvent toutefois prendre rang avant la créance du propriétaire pour le loyer d'occupation. Dans *Re Auto Experts Limited* (précitée), la Cour a jugé que la créance du propriétaire prenait rang avant celle des honoraires du syndic, mais cette décision a fait l'objet de distinctions ultérieurement par certains tribunaux du fait qu'il s'agissait d'une interprétation de dispositions antérieures de la *Loi sur la faillite* qui depuis ont été modifiées.

Dans *Re 52181 Manitoba Ltd. (Auto Re-Nu)* [1982] 6 W.W.R. 67 (B.R. Man.), la Cour a jugé que, bien que la créance du propriétaire pour le loyer d'occupation ait fait partie des coûts d'administration du syndic, le montant dû au propriétaire prenait rang après les honoraires du syndic. Cependant, cette décision peut être restreinte à ses propres faits, vu que la Cour a jugé que le loyer d'occupation a été, au moins partiellement, encouru à cause des retards et des embarras causés par le propriétaire. Dans ces circonstances, la Cour a rejeté la thèse selon laquelle le syndic devait

fees, and declined to find the trustee personally liable for the deficiency. On appeal, the court held further that occupation rent and storage charges do not form part of the costs of administration of an estate unless the trustee so conducts itself as to incur those costs: *Re 52181 Manitoba Ltd. (Auto Re-Nu)* [1983] 49 C.B.R. (N.S.) 146 (Man. C.A.).

In *Ottawa Elgin Investments Ltd. v. McKechnie* (1983), 47 C.B.R. (N.S.) 191 (Ont. Co. Ct.) the court held that a landlord must show negligence or bad faith on the part of a trustee to recover in a personal claim against the trustee for occupation rent. In that case the landlord's failure to cooperate in the sale disentitled him to occupation rent.

The trustee only becomes liable for occupation rent where he goes into possession of the premises and it appears that the trustee has the right to wait until the inspectors have been appointed and he has had a reasonable opportunity to investigate the affairs of the bankrupt before deciding whether he should elect to retain the property. In *Re Century 21 Brenmore Real Estate Limited* (1983), 46 C.B.R. (N.S.) 72 (Ont. S.C. Reg.), the court held that a trustee was not liable to pay rent where it had not taken actual possession even where it did not disclaim for three months and thereby prevented the landlord from leasing the premises to another tenant: see also *Re Toyerama Limited* (1981), 37 C.B.R. (N.S.) 275 (Ont. S.C.), and *Re Walsh* (1924), 5 C.B.R. 27 (Ont. S.C.). However, since it is open to the trustee clearly to terminate his liability for occupation rent by disclaiming the lease, it is prudent for the trustee to disclaim if he wishes to avoid any argument that he is liable for occupation rent.

Occupation rent includes taxes or other amounts payable by the tenant under the lease so long as these amounts are defined in the lease as being rent.

A landlord is not entitled to receive occupation rent until it releases to the trustee all assets it has seized in distress: *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc.*, *supra*.

### 2.5.3 Preferred Claim for Accelerated Rent

Pursuant to paragraph 107(1)(f) of the *Bankruptcy Act*, the landlord has a preferred claim for three months' arrears of rent for the three months immediately preceding the bankruptcy (i.e. from the date the petition was filed) and, so long as it is provided for in the lease, a preferred claim for three months' accelerated rent for the three months following the bankruptcy. This preference is limited, however, by the fact that it is only payable if there are assets of the bankrupt on the

assumer le paiement du loyer d'occupation avant le paiement de ses propres honoraires, et elle a refusé de tenir le syndic personnellement responsable de ce défaut. En appel, la Cour a jugé que le loyer d'occupation et les frais d'entreposage ne faisaient pas partie des frais d'administration de l'actif, sauf si le syndic se conduisait de façon à engager de telles dépenses: *Re 52181 Manitoba Ltd. (Auto Re-Nu)*, [1983] 49 C.B.R. (N.S.) 146 (C.A. Man.).

Dans *Ottawa Elgin Investments Ltd v. McKechnie*, (1983) 47 C.B.R. (N.S.) 191 (C.C. Ont.), la Cour a jugé qu'un propriétaire devait prouver la faute ou la mauvaise foi de la part du syndic pour obtenir qu'il soit responsable personnellement du loyer d'occupation. Dans ce cas, le défaut du propriétaire de collaborer à la vente lui a fait perdre son droit au loyer d'occupation.

Le syndic ne devient responsable du loyer d'occupation que lorsqu'il prend possession des lieux, et il semblerait qu'il ait le droit d'attendre jusqu'à ce que des inspecteurs soient nommés et qu'il ait eu une occasion raisonnable de faire enquête sur les affaires du failli, avant de décider s'il prendra possession des lieux. Dans *Re Century 21 Brenmore Real Estate Limited*, (1983) 46 C.B.R. (N.S.) 72 (Ont. S.C. Reg.), la Cour a jugé que le syndic n'était pas tenu de payer le loyer lorsqu'il n'avait pas pris effectivement possession des lieux, même lorsqu'il n'avait pas renoncé au bail pendant trois mois et avait, de ce fait, empêché le propriétaire de louer les locaux à un autre locataire: voir aussi *Re Toyerama Limited*, (1981) 37 C.B.R. (N.S.) 275 (C.S. Ont.) et *Re Walsh*, (1924) 5 C.B.R. 27 (C.S. Ont.). Cependant, du fait que le syndic a le choix, de toute évidence, de résilier son obligation quant au loyer d'occupation en renonçant au bail, il est prudent pour celui-ci de produire une renonciation, afin d'éviter toute contestation à ce sujet.

Le loyer d'occupation comprend les taxes et autres montants payables par le locataire en vertu du bail dans la mesure où ces montants sont définis au bail comme constituant le loyer.

Le propriétaire n'a pas droit au loyer d'occupation tant qu'il n'a pas remis au syndic tout l'actif retiré de la saisie: *Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc.* (précitée).

### 2.5.3 Créance privilégiée pour le loyer perçu par anticipation

D'après l'alinéa 107(1)f) de la *Loi sur la faillite*, le propriétaire détient une créance privilégiée pour l'arriéré de trois mois de loyer relatif à la période de trois mois précédant immédiatement la faillite (c'est-à-dire à compter de la date du dépôt de la pétition) et, dans la mesure où le bail le prévoit, une créance privilégiée pour les trois mois de loyer perçu par anticipation concernant la période des trois mois suivant la faillite. Ce privilège est cependant assujéti à la condition sui-

premises out of which the preferred claim may be paid, and it is limited to the funds realized on those assets.

The landlord's right to prove as a preferred creditor for accelerated rent in British Columbia must now be reconsidered in light of *Re CX Film Processing Laboratories Ltd.* (1984), 52 C.B.R. (N.S.) 89 (B.C.S.C.) which held that because pursuant to section 117 of the *Bankruptcy Act*, a landlord's rights are to be determined by the *Commercial Tenancy Act*, a landlord is only entitled to prove as a general creditor for accelerated rent as provided in subsection 32(6) of the *Commercial Tenancy Act*. This is contrary to paragraph 107(1)(f) of the *Bankruptcy Act* and previous cases on this issue. The application in British Columbia of the cases referred to below in this section may also have to be reconsidered in light of this case.

The right to accelerated rent is a personal obligation attaching to the original tenant. If the bankrupt is an assignee from the original tenant, the landlord has no right to accelerated rent: *Re Leader Dress Co.* (1932), 14 C.B.R. 92 (Ont. S.C.) and *Re Modernophone (Canada) Limited* (1960), 1 C.B.R. (N.S.) 40 (Ont. S.C. Reg.).

Occupation rent is to be deducted from accelerated rent. If the current month's rent is unpaid on the date of bankruptcy, it is rent in arrears and the period of accelerated rent begins on the first day of the next month: *Re Supreme Draperies and Awnings Ltd.* (1975), 20 C.B.R. (N.S.) 193 (Ont. S.C.). In that case bankruptcy occurred on December 5, 1974, at which time the December rent was in arrears. The lease contained a clause for accelerated rent. The trustee paid the December rent and it was held that the landlord was entitled to accelerated rent for the months of January, February and March, 1975.

The grant of a preference to the landlord is primarily designed to compensate the landlord for any possible vacancy and for the inconvenience of the bankruptcy. The landlord is entitled to his accelerated rent even if there is a disclaimer of the lease and the landlord is able to obtain another tenant: *Re West End Co-Operative Society Limited* (1921), 1 C.B.R. 513 (Ont. S.C.).

The preferred claim of the landlord is limited to the realization from the assets of that part of the premises that is leased to the bankrupt even though the bankrupt is allowed to occupy another part of the premises on a rent-free basis as a "tenant at will": *Re Toyerama Ltd.* (1980), 34 C.B.R. (N.S.) 43 (Ont. S.C. Reg.), affirmed (1981), 37 C.B.R. (N.S.) 275 (Ont. S.C.). In that case a tenant of the lower level of a building was allowed to use the upper level for storage of toys for the Christmas season up to the date of bankruptcy. No

vante: il faut qu'il existe, dans les lieux, des biens du failli suffisants pour acquitter la créance privilégiée, et le privilège est limité au montant réalisé par la vente de ces biens.

En Colombie Britannique, il faut maintenant réexaminer le droit du propriétaire de s'établir comme créancier privilégié pour le loyer perçu par anticipation, à la lumière de *Re CX Film Processing Laboratories Ltd.*, (1984) 52 C.B.R. (N.S.) 89 (C.S.C.B.). D'après cette décision, vu qu'en vertu de l'article 117 de la *Loi sur la faillite*, les droits du propriétaire doivent être fixés par le *Commercial Tenancy Act*, le propriétaire est seulement un créancier ordinaire pour le loyer perçu par anticipation, selon les dispositions du paragraphe 32(6) du *Commercial Tenancy Act*. Cela est contraire à l'alinéa 107(1)f de la *Loi sur la faillite* et aux jugements antérieurs sur ce point. L'application en Colombie Britannique des précédents auxquels il est fait référence ultérieurement dans la présente section pourra aussi faire l'objet d'un nouvel examen à la lumière de cette décision.

Le droit au loyer perçu par anticipation est une obligation personnelle qui est rattachée au locataire initial. Si le failli est un cessionnaire du locataire initial, le propriétaire n'a pas le droit de recevoir de loyer anticipé: *Re Leader Dress Co.*, (1932) 14 C.B.R. 92 (C.S. Ont.) et *Re Modernophone (Canada) Limited*, (1960) 1 C.B.R. (N.S.) 40 (Ont. S.C. Reg.).

Le loyer d'occupation doit être déduit du loyer anticipé. Si le loyer du mois en cours est impayé à la date de la faillite, il devient un arriéré de loyer et la période de loyer anticipé commence à compter du premier jour du mois suivant: *Re Supreme Draperies and Awnings Ltd.*, (1975) 20 C.B.R. (N.S.) 193 (C.S. Ont.). Dans cette affaire, la faillite a eu lieu le 5 décembre 1974, date à laquelle le loyer de décembre était en souffrance. Le bail contenait une clause de versement de loyer anticipé. Le syndic a versé le loyer de décembre, et il a été jugé que le propriétaire avait droit à un loyer anticipé pour les mois de janvier, février et mars 1975.

L'octroi d'un privilège au propriétaire vise avant tout à le dédommager pour toute vacance éventuelle et pour les inconvénients causés par la faillite. Le propriétaire a droit à son loyer anticipé, même s'il y a désaveu du bail et si le propriétaire peut trouver un autre locataire: *Re West End Co-Operative Society Limited*, (1921) 1 C.B.R. 513 (C.S. Ont.).

La créance privilégiée du propriétaire se limite au montant obtenu grâce à la réalisation de l'actif se trouvant dans cette partie des lieux qui est louée au failli, même si ce dernier était en droit d'occuper une autre partie des lieux sans payer de loyer comme un locataire par complaisance (tenant at will): *Re Toyerama Ltd.*, (1980) 34 C.B.R. (N.S.) 43 (Ont. S.C. Reg.), confirmé par (1981) 37 C.B.R. (N.S.) 275 (C.S. Ont.). Dans cette affaire, un locataire de l'étage inférieur d'un immeuble avait le droit d'utiliser l'étage supérieur pour

rent was paid for the use of the upper level. Upon the bankruptcy of the tenant, the amount realized from the assets on the lower level was insignificant while the amount realized from the assets on the upper level was substantial. The court held that the landlord was not entitled to a preferred claim for accelerated rent with respect to the proceeds from the realization of the assets on the upper level. The reasoning in this case suggests, however, that if rent had been paid without the benefit of a formal lease, the result may have been different.

#### 2.5.4 Taxes and Other Charges as Accelerated Rent

Normally, the lease requires the tenant to pay taxes and utilities. These claims are unsecured claims: *Re Crystal* (1926), 7 C.B.R. 345 (Ont. S.C.). However, if the lease provides that taxes and utilities may be recovered as rent, then they are properly claimed as accelerated rent and enjoy a preference: *Re Stanley Mills Company* (1925), 4 C.B.R. 655, affirmed 5 C.B.R. 292 (Ont. C.A.); *Re Robert M. Parry Sales Limited* (1970), 14 C.B.R. (N.S.) 127; and *Re Champion Machine & Tool Co. Limited* (1971), 15 C.B.R. (N.S.) 136 (Ont. S.C. Reg.).

If there is no provision in the lease which makes taxes required to be paid by the tenant recoverable by the landlord as rent, then the landlord does not have a preferred claim for the taxes: *Re Wilson Lighting Limited* (No. 3) (1977), 25 C.B.R. (N.S.) 10 (Ont. S.C. Reg.).

In *Re National Piano Company* (1930), 12 C.B.R. 52 (Ont. S.C.), the court held that the taxes would be deemed to accrue from day to day in order to estimate the amount owing in the three month period. However, this principle does not apply where the landlord pays all arrears of taxes and then enters into an agreement with the tenant to settle outstanding arrears of taxes by way of specific payments by the tenant to the landlord and those payments are made by the tenant: *Re CX Film Processing Laboratories Ltd.*, *supra*.

If the lease provides that taxes are deemed to be rent and may be collected as such if the landlord has satisfied certain preconditions (eg. making a demand for payment or paying the taxes) then the landlord cannot claim the taxes as a preferred claim unless he has satisfied those preconditions: *Shogun Holdings Ltd. v. Latitude 53 Realty Ltd.* (1980), 37 C.B.R. (N.S.) 134 (Alta. Q.B.).

y entreposer des jouets pour la saison des fêtes jusqu'à la date de sa faillite. Il ne payait pas de loyer pour l'utilisation de l'étage supérieur. Lors de la faillite du locataire, le montant réalisé grâce à la vente de l'actif situé à l'étage inférieur était insignifiant tandis que le montant réalisé grâce à l'actif de l'étage supérieur était substantiel. La Cour a jugé que le propriétaire n'avait pas de créance privilégiée de loyer perçu par anticipation vis-à-vis du produit de la réalisation de l'actif situé à l'étage supérieur. D'après le raisonnement de la Cour dans cette cause, on pourrait croire que, si le loyer avait été payé sans qu'il existe de bail en bonne et due forme, l'issue aurait pu être différente.

#### 2.5.4 Taxes et autres charges à titre de loyer perçu par anticipation

Habituellement, le bail impose au locataire la charge de verser des taxes et des redevances. Ces créances ne sont pas garanties: *Re Crystal*, (1926) 7 C.B.R. 345 (C.S. Ont.). Cependant, si le bail prévoit que les taxes et redevances peuvent être réclamées à titre de loyer, elles sont alors considérées à juste titre comme un loyer anticipé et jouissent d'un privilège: *Re Stanley Mills Company*, (1925) 4 C.B.R. 655, confirmée par 5 C.B.R. 292 (C.A. Ont.); *Re Robert M. Parry Sales Limited*, (1970) 14 C.B.R. (N.S.) 127; et *Re Champion Machine & Tool Co. Limited*, (1971) 15 C.B.R. (N.S.) 136 (Ont. S.C. Reg.).

Si le bail ne contient aucune disposition permettant au propriétaire de recouvrer les taxes du locataire à titre de loyer, le propriétaire n'a pas de créance privilégiée à cet égard: *Re Wilson Lighting Limited* (No. 3), (1977) 25 C.B.R. (N.S.) 10 (Ont. S.C. Reg.).

Dans *Re National Piano Company*, (1930) 12 C.B.R. 52 (S.C. Ont.), la Cour a jugé que les taxes seraient réputées s'accumuler jour après jour dans l'estimation du montant à payer pour la période de trois mois. Ce principe ne s'applique pas, toutefois, lorsque le propriétaire paye tous les arriérés de taxes et conclut ensuite un accord avec le locataire pour régler que les arriérés de taxes en souffrance par des paiements précis que le locataire fera au propriétaire, et si ces paiements sont faits par le locataire: *Re CX Film Processing Laboratories Ltd.* (précitée).

Si le bail prévoit que les taxes sont réputées être un loyer et peuvent être perçues à ce titre à certaines conditions (comme, par exemple, d'en réclamer le paiement ou de les payer lui-même), le propriétaire ne peut se prévaloir d'une créance privilégiée au titre de ces taxes, à moins de remplir ces conditions préalables: *Shogun Holdings Ltd. v. Latitude 53 Realty Ltd.*, (1980) 37 C.B.R. (N.S.) 134 (B.R. Alb.).

### 2.5.5 Damages for Unexpired Term

It has been held in Ontario that the landlord only has a right to claim for accelerated rent and has no right to prove in bankruptcy for damages for the unexpired portion of the lease: *In Re Mussen's Ltd.* (1933), 14 C.B.R. 479 (Ont. S.C.). Subsection 32(7) of the *Commercial Tenancy Act* specifically provides that the landlord is not entitled to prove as a creditor for rent for any portion of the unexpired term of the lease except for three months' accelerated rent if provided for in the terms of the lease.

### 2.5.6 Distress

Distress is a common law summary remedy of the landlord for unpaid rent which is now regulated by statute. The act of distraining or levying a distress is the process of seizing or detaining personal property. A landlord is entitled to distrain against the goods of the tenant found on the leased premises for arrears of rent and to keep the goods for the purpose of selling them and realizing the amount of his rent. The right of distress is not a lien, but a lien arises by operation of law when a landlord distrains. The rights of the landlord to levy a distress are governed in British Columbia by the *Rent Distress Act*. This Act sets out the time limits and the required notice provisions and exempts certain goods of the tenant from distress. It is important to note that a landlord may only distrain so long as the tenancy continues. He cannot terminate the lease and then distrain. Distress is subject to many technical rules and the provisions of the *Rent Distress Act* must be carefully observed.

The distraining landlord generally has priority over secured creditors of the tenant unless the interest of the secured creditor is such that the creditor, rather than the tenant, has title to the assets and the creditor's title to the assets was not derived from the tenant. Thus, a distraining landlord has priority over a chattel mortgagee (unless the chattel mortgagee has actually taken possession of the goods before the distress-notice of distress is not sufficient), but not over:

- (i) a bank holding security under section 178 of the *Bank Act*, S.C. 1980-81-82, c. 40 that has been properly registered before arrears of rent became due: *Re Fermo's Creations Inc.* (1969), 10 D.L.R. (3d) 560 (Que. C.A.), but see *Opron Inc.*, *infra*;
- (ii) goods subject to a conditional sales agreement, as title is held by the vendor; and

### 2.5.5 Dommages-intérêts pour la période restant à courir

Il a été jugé en Ontario que le propriétaire avait seulement le droit de réclamer un loyer perçu par anticipation et ne pouvait demander de dommages-intérêts en cas de faillite pour la période restant à courir sur le bail: *In Re Mussen's Ltd.*, (1933) 14 C.B.R. 479 (C.S. Ont.). Le paragraphe 32(7) du *Commercial Tenancy Act* prévoit en particulier que le propriétaire n'a pas le droit de faire valoir de créance de loyer pour la période restant à courir sur le bail, à l'exception des trois mois de loyer perçu par anticipation, si le bail contient une clause à cet effet.

### 2.5.6 Saisie

La saisie est un recours sommaire prévu en Common Law pour le propriétaire en cas de non-paiement du loyer, recours qui est maintenant assujéti à la loi. La saisie est l'action de saisir ou de retenir des biens meubles. Le propriétaire a le droit de procéder à une saisie sur les biens du locataire qui se trouvent dans les locaux cédés à bail pour paiement des arriérés de loyer et de conserver les biens afin de les vendre et de réaliser le montant de son loyer. Le droit de saisie ne constitue pas un privilège mais un privilège prend naissance par l'opération de la loi lorsque le propriétaire exerce une saisie. Le droit du propriétaire d'exercer une saisie est régi en Colombie Britannique par le *Rent Distress Act*. Cette loi stipule les délais et les dispositions de préavis requis tout en exemptant de la saisie certains biens du locataire. Il est important de remarquer qu'un propriétaire ne peut pratiquer de saisie que tant que la location continue. Il ne peut mettre fin au bail et ensuite pratiquer la saisie. Ce droit est assujéti à de nombreuses règles techniques, et il convient d'observer soigneusement les dispositions du *Rent Distress Act*.

Le propriétaire saisissant a habituellement priorité sur les créanciers garantis du locataire, sauf si les droits d'un créancier garanti sont tels que le créancier, et non le locataire, a le titre de propriété sur les biens du locataire et qu'il ne tient pas son titre du locataire. Ainsi, le propriétaire saisissant a un rang privilégié par rapport au créancier d'une hypothèque mobilière, sauf si le créancier de l'hypothèque mobilière a effectivement pris possession des marchandises avant la saisie (l'avis de saisie ne suffit pas), mais pas par rapport aux personnes et biens suivants:

- i) la banque, titulaire d'une garantie en vertu de l'article 178 de la *Loi sur les banques*, S.C. 1980-81-82, chap. 40, qui a fait l'objet d'un enregistrement en bonne et due forme avant l'échéance des arriérés de loyer: *Re Fermo's Creations Inc.* (1969) 10 D.L.R. (3d) 560 (C.A.Q.) mais voir *Opron Inc.*, citée plus loin;
- ii) les biens assujétis à un contrat de vente conditionnelle, vu que le titre appartient au vendeur; et

- (iii) goods held by a bankrupt on consignment: *Re H & I Carpet Corp.* (1983), 49 C.B.R. (N.S.) 158 (Ont. S.C. Reg.) and *Re Bristol Yacht Sales Inc.* (1984), 51 C.B.R. (N.S.) 279 (B.C.S.C.).

#### (a) Distress Before Bankruptcy

Subsection 51(4) of the *Bankruptcy Act* provides that property distrained against shall be delivered to the trustee on the production of a certified copy of the receiving order or assignment, but the costs of the distress are a first charge on the goods seized. If the property has been seized prior to a petition being filed and the landlord has received full proceeds of sale before the receiving order was made, he retains his priority over secured creditors and does not have to remit proceeds to the trustee: *Price Waterhouse Ltd. v. Marathon Realty Co. Ltd.* [1979] 6 W.W.R. 382 (Man. Q.B.). This principle is qualified by the possibility that any such sale may be found to be a fraudulent preference, and declared void as against the trustee in bankruptcy pursuant to Section 73 of the *Bankruptcy Act*. It is significant that in the *Price Waterhouse Ltd.* case, counsel apparently made no argument on the issue of fraudulent preference. On the facts of that case it is quite possible that a fraudulent preference allegation could have been made, and if it had been successful a different result would have ensued.

In *Nova Scotia Trust Co. v. Standard Construction Co. Ltd.* (1963), 6 C.B.R. (N.S.) 130 (N.S.S.C.) the property was seized prior to a petition being filed and the landlord had received full proceeds of sale before the receiving order was made. Notwithstanding, the payment was found to be a fraudulent preference. Bissett, J. cited with approval *Re Pickford* (1926), 8 C.B.R. 139, for the proposition that Section 64 of the *Bankruptcy Act* (now s. 73) applies to a sale in pursuance of a distress for rent. He went on to find the three essential elements of a fraudulent preference: namely; that the tenant was insolvent to the knowledge of both the defendant landlord and the tenant; the receiving order was made within three months from the time of sale of goods under the distress warrant, which sale was the date of the transfer of the property; and that the defendant landlord received a preference by this distress sale, as it obtained through the distress sale payment of its account for rent in full, which the other creditors of the tenant could not obtain because of the deficiencies of the assets compared with the liabilities. Because the defendant was unable to satisfy the court that the transaction was not made with a view to giving it a preference, the plaintiff recovered judgment from the net proceeds of the distress sale.

- iii) les marchandises détenues en consignation par un failli: *Re H & I Carpet Corp.*, (1983) 49 C.B.R. (N.S.) 158 (Ont. S.C. Reg.) et *Re Bristol Yacht Sales Inc.*, (1984) 51 C.B.R. (N.S.) 279 (C.S.C.B.).

#### a) Saisie avant la faillite

Le paragraphe 51(4) de la *Loi sur la faillite* dispose que tout bien saisi pour loyer doit être remis immédiatement au syndic sur production d'une copie de l'ordonnance de séquestre ou de la cession, que le syndic a certifiée conforme, mais que les frais de saisie constituent une première charge sur ces biens saisis. Si des biens ont été saisis avant le dépôt d'une pétition et si le propriétaire a reçu la totalité du produit de la vente avant l'ordonnance de séquestre, ce dernier conserve son rang privilégié par rapport au créancier garanti et n'est pas tenu de remettre le produit au syndic: *Price Waterhouse Ltd. v. Marathon Realty Co. Ltd.* [1979] 6 W.W.R. 382 (B.R. Man.). La portée de ce principe est limitée par la possibilité qu'une telle vente puisse être considérée comme étant une préférence frauduleuse et être tenue pour inopposable au syndic de faillite conformément à l'article 73 de la *Loi sur la faillite*. Il est significatif que, dans l'affaire *Price Waterhouse Ltd.*, l'avocat n'a pas soulevé la question de la préférence frauduleuse. Vu les faits, une allégation de préférence frauduleuse aurait probablement pu être faite et, si elle avait été prouvée, le résultat aurait été différent.

Dans l'affaire *Nova Scotia Trust Co. v. Standard Construction Co. Ltd.* (1963) 6 C.B.R. (N.S.) 130 (N.S.S.C.), les biens avaient été saisis avant le dépôt de la pétition et le propriétaire a reçu le produit total de la vente avant que l'ordonnance de séquestre ne soit rendue. Néanmoins, le paiement a été considéré comme étant une préférence frauduleuse. Le juge Bissett a cité, avec l'assentiment des parties, l'affaire *Pickford*, (1926) 8 C.B.R. 139, pour faire valoir que l'article 64 de la *Loi sur la faillite* (maintenant l'article 73) s'appliquait à une vente en exécution d'une saisie pour paiement du loyer. Il a poursuivi son raisonnement pour conclure que les trois éléments essentiels d'une préférence frauduleuse étaient les suivants: l'insolvabilité du locataire était connue à la fois du propriétaire défendeur et du locataire, l'ordonnance de séquestre avait été rendue dans les trois mois suivant la vente des biens en exécution du bref de saisie, laquelle vente déterminait la date du transfert des biens, et le propriétaire défendeur a joui d'une préférence parce qu'il a obtenu, grce à la vente des biens saisis, le paiement complet de sa créance de loyer, ce que n'ont pu obtenir les autres créanciers du locataire, vu l'insuffisance des biens par rapport aux obligations. Vu que le défendeur a été incapable de convaincre le tribunal que l'opération n'avait pas été faite dans l'intention de lui accorder une préférence, le demandeur a obtenu jugement pour le produit net de la vente des biens saisis.

A similar decision was handed down more recently in *Re Early Canadian Furniture Ltd.* (1984), 50 C.B.R. (N.S.) 300 (B.C.S.C.). In that case there was a distraint and sale before either a petition being filed or a receiving order being made. The payment of the proceeds of the sale to the landlord was held to be a fraudulent preference. The court held that the prerequisites necessary to raise a prima facie presumption of preference under s. 73(2) had been met. In that case also, the landlord was unable to rebut the presumption that the preference was given with the debtor's intent to do so. On the basis of these cases, it seems clear that any right of distress exercised within three months of a receiving order being made against a tenant exposes the landlord to the risk that any proceeds of the distress sale that he collects may be challenged by the trustee in bankruptcy as a fraudulent preference.

In the case of the *Re Gasthof Schnitzel House Ltd. v. Sanderson* [1978] 2 W.W.R. 756 (B.C.S.C.) a sale by the landlord of seized chattels was set aside because the chattels had been sold to a parent corporation of the landlord. However, if the property is seized after a petition has been filed and proceeds of a bona fide sale have not been received by the landlord prior to the receiving order being made, then the money realized from the sale less the costs of distress and sale must be paid to the trustee: *Re Radioland Limited* (1957), 36 C.B.R. 158 (Sask. C.A.).

Note that a landlord therefore has the right to complete a distress after the filing of a petition and before the date of the receiving order, although he is not entitled to terminate the lease during that time.

### **(b) Distress After Bankruptcy**

Because on bankruptcy the property of the bankrupt vests in the trustee there can be no distress after bankruptcy: *In Re Calcus* 5 C.B.R. 528, 5 C.B.R. 763; and *Re Jenny Lind Candy Shops Ltd.* (1935), 16 C.B.R. 193 (Ont. S.C.). Thus, on bankruptcy, the landlord's claim of priority over other secured creditors is lost and the scheme of distribution set out by section 107 of the *Bankruptcy Act* applies. However, the landlord is still entitled to claim for the costs of a distress begun after a petition was filed where the goods are delivered to the trustee following the receiving order: *Re Metro Drugs Manitoba Ltd.* (1982), 44 C.B.R. (N.S.) 310 (Man. Q.B.). In that case the trustee disallowed the claim on the basis that the distress was invalid having commenced after bankruptcy. The court, however, held that subsection 50(4) of the *Bankruptcy Act* was not intended to affect the legality or validity of actions taken before a receiving order is made.

Une décision similaire a été rendue récemment dans l'affaire *Early Canadian Furniture Ltd.*, (1984) 50 C.B.R. (N.S.) 300 (B.C.S.C.). En l'occurrence, il y avait eu saisie et vente des biens avant qu'une pétition ne soit déposée ou avant qu'une ordonnance de séquestre ne soit rendue. Le versement du produit de la vente au propriétaire a été considéré comme étant une préférence frauduleuse. Le tribunal a statué que les conditions préalables nécessaires pour présumer qu'il y a préférence prima facie aux termes du paragraphe 73(2) sont présentes. Dans cette affaire aussi, le propriétaire a été incapable de réfuter l'allégation que la préférence lui avait été accordée volontairement par le débiteur. Selon cette jurisprudence, il semble clair que tout droit de saisie exercé à l'endroit du locataire dans les trois mois précédant une ordonnance de séquestre expose le propriétaire au risque de voir le syndic de faillite contester le paiement au saisissant du produit de la vente des biens saisis, parce qu'il s'agirait d'une préférence frauduleuse.

Dans la décision *In Re Gasthof Schnitzel House Ltd. v. Sanderson*, [1978] 2 W.W.R. 756 (C.S.C.B.) une vente par le locateur de biens saisis a été annulée parce que les biens avaient été vendus à une société liée au locateur. Cependant, si les biens sont saisis après le dépôt d'une pétition ou si le produit d'une vente de bonne foi n'est pas reçu par le locateur avant l'ordonnance de séquestre, les fonds recueillis grâce à la vente, diminués des frais de saisie et de vente, doivent être versés au syndic: *Re Radioland Limited* (1957) 36 C.B.R. 158 (C.A. Sask.).

Il est à noter que le locateur a donc le droit de compléter des procédures de saisie après le dépôt d'une pétition et avant la date de l'ordonnance de séquestre, bien qu'il ne soit pas autorisé à mettre fin au bail pendant cette période.

### **b) Saisie après la faillite**

Du fait qu'en cas de faillite, l'actif du failli revient au syndic, il ne peut y avoir de saisie après la faillite: *In Re Calcus*, 5 C.B.R. 528, 5 C.B.R. 763; et *Re Jenny Lind Candy Shops Ltd.*, (1935) 16 C.B.R. 193 (C.S. Ont.). Ainsi, en cas de faillite, le locateur perd son privilège par rapport aux autres créanciers garantis, et l'ordre de distribution prévu par l'article 107 de la \*Loi sur la faillite s'applique. Cependant, le locateur a toujours le droit de réclamer les frais de saisie si celle-ci a lieu après le dépôt de la pétition, lorsque les biens sont dévolus au syndic à la suite de l'ordonnance de séquestre: *Re Metro Drugs Manitoba Ltd.*, (1982) 44 C.B.R. (N.S.) 310 (B.R. Man.). Dans cette affaire, le syndic a rejeté la créance en soutenant que la saisie était nulle puisqu'elle avait commencé après la faillite. Cependant, la Cour a estimé que le paragraphe 50(4) de la *Loi sur la faillite* ne visait pas la légalité ou la validité des actions entreprises avant l'ordonnance de séquestre.

The principle that the occurrence of a bankruptcy has the effect of inverting the priorities between a landlord and a secured creditor was challenged by the Quebec Superior Court in *Opron Inc. v. Société Générale Tortue Limitée* (1984), 51 C.B.R. (N.S.) 90. In that case, the court allowed a landlord to take priority over a bank holding section 178 security where the landlord had entered into its lease with the bankrupt tenant before the bank had registered its notice of intention pursuant to section 178. The court held that the privilege of the landlord commenced at the time it executed the lease and that the property subsequently secured by the bank under section 178 was subject to the rights of the landlord. It concluded that where a trustee has no interest in a contest between a secured creditor and a landlord because there will be no surplus remaining for the general creditors, then section 107 of the *Bankruptcy Act* does not apply and priorities should be determined in accordance with applicable provincial legislation. Note that, in the absence of evidence to the contrary, the court assumed that the assets which had been seized were on the leased premises at the time the lease was executed. The decision may have been different had contrary evidence been introduced. It remains to be seen whether or not the British Columbia courts will follow this decision.

The *Opron* decision itself has been the subject of recent academic comment (see: Woloshen, B.J. "Some Reflections on Inversion of the Landlord's Claim as a Result of Bankruptcy", (1985), *Insolvency Bulletin* (5) 3, at p. 3). In his article, Mr. Woloshen argues in favor of the holding in *Opron*, and concludes 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."

The secured creditor of a tenant who has large arrears of rent may petition the tenant into bankruptcy in order to defeat the landlord's right of distress. Query whether the *Opron Inc.* case will affect this procedure. Otherwise a secured creditor having a debenture charging assets situated on leased premises would not have priority over a distraining landlord: see subsection 4(1) of the *Rent Distress Act*. At the same time, the bankruptcy may assist a secured creditor with respect to its priority position over claims of the provincial Crown: *MNR (Que.) v. Rainville* [1980] 1 S.C.R. 35.

The secured creditor may request the tenant to make a voluntary assignment in bankruptcy in order to avoid delays.

Le principe voulant que la faillite ait pour effet d'inverser les rangs du locateur et du créancier garanti a été contesté devant la Cour supérieure du Québec dans l'affaire *Opron Inc. v. Société Générale Tortue Limitée*, (1984) 51 C.B.R. (N.S.) 90. Dans cette affaire, la Cour a permis à un locateur de prendre rang avant une banque qui détenait une garantie en vertu de l'article 178, vu que le locateur avait conclu le bail avec le locataire failli avant que la banque n'ait enregistré son avis d'intention conformément à l'article 178. La Cour a jugé que le privilège du locateur prenait naissance au moment où celui-ci avait exécuté le bail, et que la propriété grevée subséquemment par la banque en vertu de l'article 178 était assujettie aux droits du locateur. Elle a conclu que, lorsque le syndic n'a aucun droit dans une contestation entre un créancier garanti et un locateur, vu qu'il ne reste pas d'excédent pour les créanciers ordinaires, l'article 107 ne s'applique pas et que les priorités doivent être déterminées conformément à la législation provinciale en vigueur. Il est à noter qu'en l'absence de preuve contraire, la Cour a présumé que l'actif qui avait été saisi se trouvait dans les locaux loués au moment de l'exécution du bail. Elle aurait pu trancher différemment si une autre preuve avait été présentée. On peut se demander si les tribunaux de la Colombie Britannique suivront cette décision.

La décision *Opron* a fait récemment l'objet de commentaires théoriques (voir Woloshen, B.J., «Réflexions sur l'intervention de rang de la créance du locateur par suite d'une faillite», (1985), *Bulletin sur l'insolvabilité*, vol. 5, no. 3, p. 15). Dans son article, M. Woloshen parle en faveur du principe en cause dans l'affaire *Opron*, et il conclut en ces termes:

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

Le créancier garanti du locataire qui a un arriéré de loyer considérable peut déposer une pétition à l'encontre de celui-ci afin de contrecarrer le droit de saisie du locateur. Il reste à savoir si l'affaire *Opron Inc.* aura une incidence sur cette façon de procéder. Autrement, un créancier garanti qui a une débenture sur l'actif situé dans les locaux loués n'aurait pas un rang privilégié par rapport à un propriétaire saisissant: voir paragraphe 4(1) du *Rent Distress Act*. En même temps, la faillite peut favoriser un créancier garanti en lui accordant une position privilégiée par rapport aux créances de la Couronne provinciale: *MNR (Qué.) v. Rainville*, [1980] 1 R.C.S. 35.

Le créancier garanti peut demander au locataire de faire une cession volontaire en faillite afin d'éviter les délais.

If the principals of the tenant have given guarantees to the secured creditor, they will usually co-operate to assist a secured creditor in maximizing its realization from the assets.

### 2.5.7 Security Deposits and Prepaid Rent

The courts have rejected the attempts of trustees to obtain repayment of security deposits and prepaid rent: *Re Bradley* (1921), 2 C.B.R. 147 (Ont. S.C.). However, trustees can get the benefit of deposits and prepaid rents if the lease is sold because they are then usually taken into account in determining the purchase price.

Prepaid rent is not to be applied against accelerated rent: *Re Sills* (1956), 35 C.B.R. 217 (Ont. C.A.); and *In Re Sobies Limited* (1962), 4 C.B.R. (N.S.) 44 (Que. S.C.).

The law is unclear as to whether security deposits which are paid to a landlord to secure the performance of the tenant's covenants can be offset by accelerated rent. The court in *Re L. & W. Distributors Ltd.* (1973) 18 C.B.R. (N.S.) 120 (Ont. S.C. Reg.) allowed the landlord to retain security deposits but in the earlier decision of *Re Champion Machine & Tool Co. Ltd.* (1971), 15 C.B.R. (N.S.) 136 (Ont. S.C. Reg.) the security deposit was offset by the accelerated rent. The language of the lease may be determinative. In the *Re L. & W. Distributors Ltd.* case the security deposit was to cover losses arising over the term of the lease, not merely losses arising on termination.

### 2.6 Duties to Landlord

The position in England is that a trustee is bound by the covenants of the lease and must observe the covenants of the tenant. There is a suggestion in the case of *In Re Crystal*, *supra* that this may not be true in Canada. However, this decision has been criticized by commentators on bankruptcy law and is generally considered to be wrong. Consequently, a prudent trustee should review all leases carefully to determine the obligations of the tenant.

Conversely, a trustee is entitled to all the rights of the tenant under the lease, including any option to purchase, even though the tenant may be in default of making the payments of rent: see *Re Security Group N.A.C. Inc.* (1984), 50 C.B.R. (N.S.) 225 (B.C.C.A.) which may be distinguishable on its facts because the option did not specify that it could not be exercised if the lease was in default.

### 2.7 Rights Against Guarantors of a Lease

If the performance of the covenants in the lease made with the debtor have been guaranteed by a third party,

Si les mandants du locataire ont accordé des garanties à un créancier, ils collaboreront habituellement pour aider ce dernier à tirer le plus grand bénéfice de la réalisation de l'actif.

### 2.5.7 Dépôts en garantie et loyer payé à l'avance

Les tribunaux ont rejeté les tentatives des syndicats visant à obtenir le remboursement des dépôts en garantie et du loyer payé à l'avance: *Re Bradley*, (1921) 2 C.B.R. 147 (C.S. Ont.). Cependant, les syndicats peuvent obtenir les dépôts et les loyers versés à l'avance si le bail est vendu, parce que ces montants sont habituellement pris en considération dans la fixation du prix d'achat.

Le loyer payé à l'avance ne doit pas venir en déduction du loyer perçu par anticipation: *Re Sills*, (1956) 35 C.B.R. 217 (C.A. Ont.) et *In Re Sobies Limited*, (1962) 4 C.B.R. (N.S.) 44 (C.S.Q.).

La loi ne dit pas clairement si les dépôts de garantie versés à un locateur pour assurer l'exécution des engagements du locataire peuvent être compensés par un loyer anticipé. Dans *Re L. & W. Distributors Ltd.*, (1973) 18 C.B.R. (N.S.) 120 (Ont. S.C. Reg.), la Cour a permis au locateur de conserver les dépôts en garantie mais dans la décision antérieure de *Re Champion Machine & Tool Co. Ltd.*, (1971) 15 C.B.R. (N.S.) 136 (Ont. S.C. Reg.), le dépôt en garantie avait été compensé par le loyer perçu par anticipation. C'est le libellé du bail qui peut être déterminant. Dans l'affaire *Re L. & W. Distributors Ltd.*, le dépôt en garantie visait à couvrir les pertes occasionnées pendant la durée du bail et non pas seulement les pertes éventuelles en cas de résiliation.

### 2.6 Obligations envers le locateur

En Angleterre, le syndic est lié par les termes du bail et il doit observer les engagements du locataire. L'affaire *In Re Crystal* (précitée) suggère que cela n'est peut-être pas le cas au Canada. Cependant, cette décision a fait l'objet de critiques de la part de spécialistes du droit de la faillite, et elle est considérée en règle générale comme injuste. Par conséquent, le syndic prudent devrait étudier tous les baux de façon minutieuse pour déterminer les obligations du locataire.

En revanche, le syndic a droit à tous les privilèges du locataire en vertu du bail, y compris à toute option d'achat, même si le locataire est en défaut de paiement de son loyer: voir *Re Security Group N.A.C. Inc.*, (1984) 50 C.B.R. (N.S.) 225 (C.A.C.B.), qui peut être distinguée d'après ses faits parce qu'il n'était pas précisé dans l'option qu'elle ne pouvait être exercée en cas de défaut de paiement du loyer.

### 2.7 Droits à l'encontre des cautions d'un bail

Si l'exécution des obligations contractuelles du bail signé avec le créancier a été garantie par un tiers, le

the guarantee will be released if the trustee in bankruptcy disclaims the lease: *Cummer-Yonge Investments Ltd. v. Fagot* (1965), 8 C.B.R. (N.S.) 62 (Ont. S.C.). In the *Cummer-Yonge Investments Ltd.* case, Gale, C.J.H.C. held that upon the bankruptcy of the tenant, all of its rights, obligations, and liabilities passed to the trustee in bankruptcy, such that there were no covenants to the lease which the lessee was required to perform. As such, the defendants' guarantee of the "due performance by the lessee of all its covenants in this lease" became inoperative at the date of bankruptcy.

In *Targa Holdings Ltd. v. Whyte Walkendon & Morris* (1974), 21 C.B.R. (N.S.) 54 (Alta. S.C. App. Div.), the guarantors executed a guarantee in favour of the landlord with respect to the liabilities of the tenant. At the time of the making of the receiving order against the tenant, the rent was paid up to date. There was no evidence as to whether the trustee in bankruptcy disclaimed or surrendered the lease. Section 5 of the *Landlord's Rights on Bankruptcy Act*, R.S.A. 1970, c. 201, specifically provided that the bankrupt tenant had no obligations to pay the rent accruing due after the date of the receiving order. McDermid, J.A. noted that the guarantors had not guaranteed rental under the terms of the lease, but only such rental as the bankrupt lessee was liable to pay. It was held that since the bankrupt lessee was discharged by operation of law from any liability, the liability of the guarantors never arose. In British Columbia, provision analogous to Section 5 of the Alberta legislation is contained in the *Commercial Tenancies Act*, R.S.B.C. 1979, c. 54 s. 32(7).

The liability of a guarantor of a lease is dependent upon the language used in the guarantee. In *Targa Holdings Ltd.*, supra, McDermid acknowledged that by apposite wording the guarantee could be made to cover all periods of bankruptcy, and cited as an example of such drafting, the document in *Olivier v. Solloway Mill & Co.*, 11 C.B.R. 356. The essence of an enforceable guarantee is language obligating the guarantor to pay all rent and perform all covenants in the event of a failure of a tenant to do so, as opposed to a mere guarantee of the obligations of the tenant (which of course will cease upon disclaimer by the trustee). One way that a landlord may achieve this objective is to have the guarantor execute the lease as a joint lessee or a tenant rather than merely as a guarantor or surety.

## **2.8 Right to Allow Purchaser of Assets to Occupy Premises**

The *Commercial Tenancy Act* provides that the trustee has an unqualified right to retain the premises for three months. It has been held in *Re Limestone Electrical and Supply Company Limited* (1955), 35 C.B.R. 20 (Ont.

garant sera dégagé de ses obligations si le syndic de faillite renonce au bail: *Cummer-Yonge Investments Ltd. v. Fagot*, (1965) 8 C.B.R. (N.S.) 62 (Ont. S.C.). Dans cette affaire, le juge Gale de la Cour supérieure de l'Ontario a conclu qu'après déclaration de la faillite du locataire, tous les droits, obligations et engagements du failli ont été transférés au syndic de faillite, de telle sorte que le locataire n'a plus d'obligations en vertu du bail. Par conséquent, la garantie assumée par les défendeurs de «l'accomplissement par le locataire de toutes les obligations du bail» est devenue inopérante lors de la faillite.

Dans l'affaire *Targa Holdings Ltd. v. Whyte Walkendon & Morris*, (1974) 21 C.B.R. (N.S.) 54 (Alta. S.C. App. Div.), les garants se sont acquittés des obligations du locataire à l'endroit du locateur. Au moment où l'ordonnance de séquestre a été rendue à l'égard du locataire, le paiement du loyer était à jour. Il n'a pas été établi que le syndic de faillite avait renoncé au bail ou l'avait cédé. L'article 5 du *Landlord's Rights on Bankruptcy Act*, R.S.A. 1970, C. 201, prévoit précisément que le locataire failli n'est pas tenu de payer le loyer couru après la date de l'ordonnance. Le juge d'appel McDermid a noté que les garants n'avaient pas garanti le loyer dû aux termes du bail, mais seulement le montant du loyer que le locataire failli devait verser. Il a été statué qu'étant donné que le locataire failli avait été libéré de toute obligation en vertu de la loi, la question de la responsabilité des garants ne s'est jamais posée. En Colombie Britannique, une disposition analogue à l'article 5 de la législation albertaine figure dans le *Commercial Tenancies Act*, R.S.B.C. 1979, chap. 54, paragraphe 32(7).

La responsabilité de la caution d'un bail dépend du libellé de l'acte de cautionnement. Dans l'affaire *Targa Holdings Ltd.*, supra, McDermid a reconnu que l'utilisation des termes appropriés dans l'acte de cautionnement pourrait permettre d'étendre l'application de celui-ci à toutes les périodes de la faillite, et il a cité comme exemple l'acte produit dans l'affaire *Olivier v. Solloway Mill & Co.*, 11 C.B.R. 356. L'essence d'une garantie exécutoire est un libellé obligeant le garant à payer tout le loyer et à exécuter toutes les obligations en cas de défaut du locataire, plutôt qu'une simple garantie des obligations du locataire (qui, bien entendu, cessent d'exister au moment de la renonciation par le syndic). Une façon pour le locateur d'atteindre son but est de faire en sorte que le garant exécute le bail à titre de co-locataire ou de locataire plutôt qu'à titre de simple garant ou caution.

## **2.8 Droit de permettre à l'acquéreur de l'actif d'occuper les lieux**

Le *Commercial Tenancy Act* prévoit que le syndic a un droit absolu de conserver les locaux loués pendant une période de trois mois. Il a été jugé dans *Re Limestone Electrical and Supply Company Limited*, (1955) 35

C.A.) that this right authorizes a trustee to allow a purchaser of assets to come onto the leased premises to take the assets.

## 2.9 Bankruptcy Sales

If the trustee wishes to conduct an auction or bankruptcy sale on the premises, there should be no difficulty as long as the lease does not contain an express covenant against this type of sale. Most commercial leases however do contain such a prohibition. Whether such a covenant could prevent a sale has not been decided. It could be argued that the trustee in bankruptcy is bound by the terms of the lease and has no greater rights with respect to the lease than had the bankrupt tenant. However, some trustees argue that since the trustee is empowered to sell the assets of the estate as he sees fit, the trustee is not bound by the restrictions in the lease which would hamper the maximum realization for the creditors.

## 3.0 ACTING AS TRUSTEE OF AN INSOLVENT TENANT UNDER A PROPOSAL

Where a proposal under the *Bankruptcy Act* is made, the debtor usually carries on paying the rent and if he ceases to pay the rent, then the landlord is entitled to forfeit the lease. Many leases contain a provision that if the tenant takes the benefit of any act that is in force for a bankrupt or insolvent debtor, then the landlord may forfeit the lease and, consequently, a proposal may create a forfeiture. In that case, as there is no bankruptcy, the provisions of the *Commercial Tenancy Act* enabling a trustee to retain leased premises for three months would have no application. Consequently, if the debtor has a valuable lease, a trustee should make some prior arrangement with the landlord before a proposal is filed or make the proposal only after bankruptcy.

A trustee acting under a proposal has very limited powers as set out in the *Bankruptcy Act*. However, where a proposal vests all the debtor's assets in the trustee, subsection 46(1) of the *Bankruptcy Act* permits the trustee to challenge settlements and fraudulent conveyances: *Henfrey Samson Bélair Ltd. v. Wedgewood Village Estates Ltd. and Skalbania* (1984), 51 C.B.R. (N.S.) 285 (B.C.C.A.).

Pursuant to section 49 of the *Bankruptcy Act*, a landlord is prohibited during the term of a proposal from distraining for arrears of rent owing to the date of the appointment of the trustee, without the leave of the court. The landlord is also not entitled to occupation rent from the trustee because the assets of the debtor do not vest in the trustee.

C.B.R. 20 (C.A. Ont.) que ce droit lui confère aussi la possibilité de permettre à l'acheteur de l'actif de pénétrer dans les locaux loués pour prendre les biens.

## 2.9 Ventes de faillite

Si le syndic veut tenir une vente aux enchères ou une vente de faillite dans les lieux loués, cela ne devrait poser aucune difficulté dans la mesure où le bail ne contient pas de convention expresse interdisant ce type de vente. Cependant, la plupart des baux commerciaux contiennent une clause l'interdisant. Il n'a pas été décidé par les tribunaux si une telle clause pouvait empêcher la tenue de la vente. On pourrait soutenir que le syndic de faillite est lié par les conditions du bail et qu'il n'a pas plus de droits en ce qui concerne le bail que n'en avait le locataire failli. Cependant, certains syndics soutiennent que, puisque le syndic est habilité à vendre l'actif de faillite selon son bon plaisir, il n'est pas lié par les restrictions au bail qui empêcheraient de retirer le profit maximum de la vente dans l'intérêt des créanciers.

## 3.0 LE SYNDIC DU LOCATAIRE INSOLVABLE EN VERTU D'UNE PROPOSITION

Lorsqu'une proposition est déposée en vertu de la *Loi sur la faillite*, le débiteur continue habituellement d'acquitter le loyer et, s'il cesse de le faire, le locateur est alors en droit de mettre fin au bail. De nombreux baux contiennent une clause stipulant que si le locataire a recours à une loi concernant la faillite ou l'insolvabilité, le propriétaire peut mettre fin au bail et, par conséquent, la proposition peut entraîner une terminaison du bail. Dans ce cas-là, comme il ne s'agit pas de faillite, les dispositions du *Commercial Tenancy Act* permettant au syndic de conserver les locaux loués pendant trois mois n'auraient pas d'application. En conséquence, si le débiteur possède un bail valable, le syndic devrait prendre des dispositions préalables avec le locateur avant le dépôt d'une proposition ou ne faire la proposition qu'après la faillite.

Le syndic agissant en vertu d'une proposition est doté de pouvoirs très limités selon la *Loi sur la faillite*. Cependant, lorsqu'une proposition prévoit la dévolution de la totalité de l'actif du débiteur au syndic, le paragraphe 46(1) de la *Loi sur la faillite* permet à ce dernier de contester les dispositions et transferts frauduleux: *Henfrey Samson Bélair Ltd. v. Wedgewood Village Estates Ltd. and Skalbania*, (1984) 51 C.B.R. (N.S.) 285 (C.A.C.B.).

D'après l'article 49 de la *Loi sur la faillite*, le propriétaire n'a pas le droit de pratiquer de saisie pour le loyer en souffrance, pendant la durée d'une proposition, jusqu'à la date de la nomination du syndic, à moins d'autorisation du tribunal. Le locateur n'est pas non plus en droit de réclamer de loyer d'occupation au syndic parce que l'actif du débiteur n'est pas dévolu à celui-ci.

## **4.0 ACTING AS INTERIM RECEIVER OF AN INSOLVENT TENANT UNDER THE BANKRUPTCY ACT**

### **4.1 Powers**

The powers of an interim receiver are set out in section 28 of the *Bankruptcy Act*. The interim receiver has limited authority to take conservatory action to preserve the assets of a debtor, but he can not unduly interfere with the operation of the debtor's business.

### **4.2 Priority as Against Landlord**

#### **4.2.1 Distress**

An interim receiver has no greater rights than the debtor. A landlord is therefore entitled to distrain: *Re Independent Gypsum Supply Ltd.* (1983), 47 C.B.R. (N.S.) 290 (Alta. Q.B.). In *Price Waterhouse Ltd. v. Marathon Realty Co. Ltd.*, *supra*, a distraining landlord was granted priority over property seized and sold before the making of the receiving order. However, the decision in this case may have been different had the interim receiver purported to seize the goods or proceeds before they were delivered to the landlord.

#### **4.2.2 Occupation Rent**

An interim receiver appointed pursuant to the *Bankruptcy Act* for the period between the filing of the petition and the granting of the receiving order is not liable for occupation rent as the property of the debtor does not vest in him and he is merely a caretaker of the debtor's assets.

## **5.0 ACTING AS RECEIVER OF AN INSOLVENT TENANT**

Receivers are outside the scope of the *Bankruptcy Act* for the most part. Their authority and responsibilities are dictated by the terms of their appointments.

### **5.1 Private vs. Court Appointment**

A secured creditor may appoint a receiver or receiver-manager to secure and realize upon the assets of a tenant who has defaulted under its debt obligation. Where the receiver or receiver-manager is appointed pursuant to the terms of a security instrument, the receiver's primary duty is to the secured creditor. However, where the secured creditor applies to the court to have a court appointed receiver of the assets of the defaulting tenant, the receiver appointed is an officer of the court and will have a duty to act in good faith towards all of the creditors of the debtor. A landlord has to apply to court if it wants to distrain after a receiver has been appointed by court order: *Holy Spirit Credit Union Limited v. Golden Mile Toyota Ltd.* (1980), 113 D.L.R. (3d) 285 (Man. C.A.).

## **4.0 LE SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE DU LOCATAIRE INSOLVABLE EN VERTU DE LA LOI SUR LA FAILLITE**

### **4.1 Pouvoirs**

Les pouvoirs du séquestre intérimaire sont exposés à l'article 28 de la *Loi sur la faillite*. Le séquestre intérimaire a des pouvoirs limités de prendre des mesures conservatoires pour préserver les biens d'un débiteur, mais sans contrecarrer indûment ce dernier dans la conduite de ses affaires.

### **4.2 Privilège à l'encontre du locateur**

#### **4.2.1 Saisie**

Le séquestre intérimaire n'a pas plus de droits que le débiteur. Le locateur est par conséquent en droit d'effectuer une saisie: *Re Independent Gypsum Supply Ltd.*, (1983) 47 C.B.R. (N.S.) 290 (B.R. Alb.). Dans *Price Waterhouse Ltd. v. Marathon Realty Co. Ltd.* (précitée), on a reconnu la priorité du locateur saisissant sur les biens saisis et vendus avant l'ordonnance de séquestre. Cependant, dans ce cas, la décision aurait pu être différente si le séquestre intérimaire avait commencé la saisie des biens ou du produit de celle-ci avant leur remise au locateur.

#### **4.2.2 Loyer d'occupation**

Le séquestre intérimaire nommé en vertu de la *Loi sur la faillite* pour la période écoulée entre le dépôt de la pétition et l'ordonnance de séquestre n'est pas tenu de verser de loyer d'occupation, vu que les biens du débiteur ne lui sont pas dévolus: il n'en est qu'un simple gardien.

## **5.0 LE SÉQUESTRE DU LOCATAIRE INSOLVABLE**

Les séquestres ne sont pratiquement pas visés par la *Loi sur la faillite*. Leurs pouvoirs et leurs responsabilités sont dictés par les conditions de leur nomination.

### **5.1 Nomination privée et nomination judiciaire**

Le créancier garanti peut nommer un séquestre ou un séquestre-administrateur pour prendre et vendre les biens d'un locataire qui n'acquiesce pas son loyer. Lorsque le séquestre ou le séquestre-administrateur est nommé en vertu d'un acte de garantie, la première obligation du séquestre va au créancier garanti. Cependant, lorsque ce dernier demande au tribunal de nommer un séquestre aux biens du locataire en défaut, le séquestre nommé devient un officier judiciaire tenu d'agir de bonne foi envers tous les créanciers du débiteur. Le locateur doit demander l'autorisation au tribunal s'il veut pratiquer une saisie après la nomination d'un séquestre par ordonnance judiciaire: *Holy Spirit Credit Union Limited v. Golden Mile Toyota Ltd.*, (1980) 113 D.L.R. (3d) 285 (C.A. Man.).

## 5.2 Leases Subject to Fixed Charges

Where a landlord has validly terminated a lease pursuant to the terms of the lease, a receiver will be unable to take possession of the lease because there will be no lease in existence at the time of the appointment. However, if the lease has been terminated by the landlord, the landlord is not entitled to distrain against the debtor's goods. Any ambiguity will be decided in the receiver's favour. If the landlord has purported to forfeit the lease due to a default of the tenant, the receiver may attempt to have the forfeiture set aside pursuant to section 21 of the *Law and Equity Act* (British Columbia).

A receiver appointed by a secured creditor may request a debtor to make a voluntary assignment in bankruptcy which has the immediate effect of placing the secured creditor's claims ahead of the landlord's claims. The debtor will typically cooperate with the secured creditor where its principals have guaranteed the debt to the secured creditor. However, a receiver of a secured creditor must be able to establish that the debtor has committed an act of bankruptcy in order to petition the debtor into bankruptcy. Non-payment of accounts where extensions of time are tolerated as part of ordinary business relations is not evidence of inability to pay liabilities generally as they become due: *Re White Cross Pharmacy (1965) Ltd.* (1984), Sask. R. 310 (Sask. Q.B.).

In *Re Lumberking Home & Garden Centre Ltd.* (1975), 20 C.B.R. (N.S.) 181 (Ont. S.C.) a receiver-manager for a secured creditor appointed under a floating charge debenture applied for a declaration that he had a prior right to the lease as against the trustee in bankruptcy. The receiver-manager was attempting to sell the undertaking and assets of the company, including the lease of the premises upon which the company's business was conducted. The trustee in bankruptcy, however, had elected to retain the leased premises and intended to assign the lease. The court held that the trustee took the lease subject to the charge of the secured creditor. The floating charge had crystallized upon the debtor committing an act of bankruptcy which occurred before the petition was filed. Therefore, the receiver-manager had priority, was free to realize on the security and to dispose of the lease, and consequently the trustee could not assign or disclaim it. A secured creditor is generally free to realize his security independently of the administration of the bankrupt estate.

## 5.3 Power to Lease

Although this matter has been disputed at some length by authors of textbooks, it is now agreed that in order to lease premises a receiver or a receiver-manager should obtain the authority of the court. Normally, this

## 5.2 Baux assujettis à des charges fixes

Lorsque le locateur a légalement mis fin au bail conformément aux conditions de celui-ci, le séquestre ne pourra prendre possession du bail, vu que ce contrat n'existera plus au moment de la nomination. Cependant, si le locateur a résilié le bail de sa propre initiative, il n'a pas le droit de pratiquer de saisie sur les biens du débiteur. Toute ambiguïté sera tranchée en faveur du séquestre. Si le locateur met fin au bail à cause du défaut de paiement de son locataire, le séquestre peut tenter de faire remettre le bail en vigueur conformément à l'article 21 du *Law and Equity Act* (Colombie Britannique).

Le séquestre nommé par un créancier garanti peut demander au débiteur de faire une cession volontaire de faillite, opération qui a pour effet immédiat de placer les créances du créancier garanti à un rang plus élevé que celui du locateur. La compagnie débitrice collabore généralement avec le créancier garanti lorsque ses mandataires garantissent la créance du créancier garanti. Toutefois, le séquestre d'un créancier garanti doit être à même d'établir que le débiteur a commis un acte de faillite afin de mettre le débiteur en faillite. Le défaut de paiement des comptes quand des prorogations de délai ont été tolérées dans le cadre des relations commerciales courantes ne constitue pas une preuve de l'incapacité de faire face à ses obligations au fur et à mesure de leur échéance: *Re White Cross Pharmacy (1965) Ltd.*, (1984) Sask. R. 310 (B.R. Sask.).

Dans *Re Lumberking Home & Garden Centre Ltd.*, 1975 20 C.B.R. (N.S.) 181 (C.S. Ont.), le séquestre-administrateur d'un créancier garanti, nommé en vertu d'une débeture créant une charge flottante, demanda une déclaration disant qu'il avait droit au bail en priorité sur le syndic de faillite. Le séquestre-administrateur tentait de vendre l'entreprise et l'actif de la société, y compris le bail des locaux dans lesquels la société faisait son commerce. Le syndic de faillite avait cependant choisi de conserver les locaux loués et avait l'intention de céder le bail. La Cour a jugé que le syndic avait pris le bail sous réserve des droits du créancier garanti. Cette charge flottante était venue à terme lorsque le débiteur avait commis un acte de faillite, ce qui s'était produit avant le dépôt de la requête de faillite. Par conséquent, le séquestre-administrateur avait priorité, et il était libre de réaliser les biens donnés en garantie et de disposer du bail; le syndic ne pouvait donc ni céder le bail ni y renoncer. Un créancier garanti est habituellement libre de réaliser sa garantie indépendamment de l'administration de l'actif du failli.

## 5.3 Droit de céder à bail

Bien que cette question ait fait l'objet d'opinions divergentes on s'accorde maintenant à dire que pour louer les locaux, le séquestre ou le séquestre-administrateur doit obtenir l'autorisation préalable du tribunal. Elle est

is either granted as a general power as when, for example, a receiver is appointed of an apartment building, or as a specific power, for example when an offer to lease is made to the receiver and the specific lease is sanctioned by the court. Court approval should always be obtained because it is not always known whether the term of the lease will extend beyond the term of the receivership.

#### 5.4 Obligation to Pay Rent

When a receiver is appointed of a tenant's interest in a lease, the receiver would normally be bound to pay rent and other charges owing to the landlord since the receiver has no greater right than that of a tenant. A receiver or receiver-manager will also have to pay back rent before it is entitled to occupy leased premises. However, often a receiver is appointed by a mortgagee or debenture-holder who has taken his mortgage by way of a sublease. In such a case, the receiver would prima facie not be bound to pay for rent or comply with the covenants of the tenant since the receiver has occupied the mortgaged premises as a subtenant: *Wiltshire Finance Corporation Ltd. v. Gal and Homeplan Realty Limited* (1977), 4 B.C.L.R. 188 (B.C.S.C.). Although he cannot be obliged to pay the rent, the mortgagee by sublease and his receiver usually find it necessary nonetheless to pay the rent in order to avoid forfeiture of the head lease or distress on the goods on the premises pursuant to subsection 4(3) of the *Rent Distress Act*.

If the mortgagee or debenture-holder has taken his mortgage by way of an assignment, the receiver is obliged to pay the rent.

When a receiver of a tenant's goods is appointed under section 178 of the *Bank Act* (Canada), the receiver has no obligation under the lease.

A court appointed receiver is under the same obligations as the trustee to pay occupation rent which is determined on the basis of rent payable under the prior lease in the absence of direct evidence. The court — appointed receiver is personally liable for the occupation rent: see *Bank of Montreal v. Steel City Sales Ltd.* (1983), 47 C.B.R. (N.S.) 15 (N.S.S.C.) which contains a good summary of the law.

#### 5.5 Priority as Against a Landlord

A landlord is entitled to distrain for rent as long as it has not forfeited the lease (ie. changing the locks is often indicative of forfeiture; but see *Re Grant's Heat and Power Ltd.*, *infra*). The right to distress has priority over a receiver appointed by a creditor or by the court until the landlord has been given notice of the appointment. The date of the notice is the effective date, not

normalement donnée, soit à titre général comme lorsqu'un séquestre est nommé pour un immeuble d'appartements, soit à titre particulier, par exemple lorsqu'une offre de bail est faite au séquestre et que le bail particulier est sanctionné par le tribunal. Il est toujours nécessaire d'obtenir l'approbation du tribunal parce qu'on ne sait pas si le bail sera prolongé au-delà de la durée de la mise sous séquestre.

#### 5.4 Obligation de verser le loyer

Lorsqu'un séquestre est nommé pour le droit au bail du locataire, le séquestre est normalement tenu de payer le loyer et les autres charges dues au propriétaire, vu qu'il n'a pas plus de droits qu'un locataire. Le séquestre (ou le séquestre-administrateur) devra aussi payer l'arriéré de loyer avant de pouvoir occuper les locaux cédés à bail. Cependant, un séquestre est souvent nommé par un créancier hypothécaire ou par un titulaire de débenture qui a pris son hypothèque au moyen d'une sous-location. Dans un tel cas, le séquestre n'est pas à première vue tenu de payer le loyer ni de se plier aux engagements du locataire puisque le séquestre a occupé les locaux hypothéqués à titre de sous-locataire: *Wiltshire Finance Corporation Ltd. v. Gal and Homeplan Realty Limited*, (1977) 4 B.C.L.R. 188 (C.S.C.B.). Bien qu'il ne puisse être contraint à payer le loyer, le créancier hypothécaire par voie de sous-location et son séquestre trouvent généralement nécessaire de le faire, cependant, afin d'éviter la terminaison du bail principal ou la saisie des biens situés dans les locaux, conformément au paragraphe 4(3) du *Rent Distress Act*.

Si le créancier hypothécaire ou le titulaire d'une débenture a pris son hypothèque par voie de cession, le séquestre est obligé de payer le loyer.

Lorsqu'un séquestre est nommé pour les biens d'un locataire en vertu de l'article 178 de la *Loi sur les banques* (Canada), il n'a aucune obligation en vertu du bail.

Un séquestre nommé par la Cour est tenu aux mêmes obligations que le syndic, et il est tenu de verser le loyer d'occupation fixé d'après le loyer payable en vertu du bail antérieur, en l'absence de preuves directes. Le séquestre nommé par la Cour est responsable personnellement du paiement du loyer d'occupation: voir *Bank of Montreal v. Steel City Sales Ltd.*, (1983) 47 C.B.R. (N.S.) 15 (C.S.N.E.) qui contient un bon résumé du droit pertinent.

#### 5.5 Privilège à l'encontre du locateur

Le locateur a le droit de pratiquer une saisie pour le loyer tant qu'il n'a pas renoncé au bail, c'est-à-dire par exemple en changeant les serrures, ce qui indique très souvent la déchéance du droit au bail (mais voir *Re Grant's Heat and Power Ltd.*, citée plus loin). Le droit de pratiquer la saisie prévaut sur le droit du séquestre nommé par un créancier ou par le tribunal, tant que le

the date of the appointment: *Bank of Montreal v. Woodtown Developments Ltd.* (1979), 99 D.L.R. (3d) 739 (Ont. H.C.). In that case distress was made before notice was given and therefore the landlord had priority to the assets seized, despite the fact that the distress was ultimately held to be wrongful because the landlord had changed the locks.

The rights of a landlord are also unaffected by the private appointment of a receiver. The landlord is still entitled to distrain or re-enter if the receiver does not pay rent: *Saskatoon Credit Union Ltd. v. ParkLane Investments Ltd.* (1980), 112 D.L.R. (3d) 496 (Sask. Q.B.). However, a landlord is not entitled to distrain without leave of the court where a receiver is court appointed: *Holy Spirit Credit Union Limited v. Golden Mile Toyota Ltd.* (1980), 113 D.L.R. (3d) 285 (Man. C.A.).

A landlord is entitled to distrain for three months' rent after a receiver takes possession of the majority of assets: *Re Grant's Heat and Power Ltd.* (1983), 48 C.B.R. (N.S.) 258 (Sask. Q.B.). In that case the landlord distrained against the goods of the tenant and subsequently changed the locks. However, the court held that the distress was valid even though the landlord had changed the locks because the locks were changed to secure the assets and did not constitute an act of forfeiture.

The courts have held that where a receiver has been appointed by a court pursuant to a debenture and the court has denied the landlord the right to distrain against goods of a tenant in order that control over the assets may be left with the receiver, the landlord may still have preference over unsecured creditors for rent arrears: *Royal Bank of Canada v. South Pacific Waterbeds Ltd.* (1984), 52 C.B.R. (N.S.) 71 (Alta. Q.B.).

## 5.6 Assignment to Third Parties

In *Re Royal Centre Incorporated* (1978), 27 C.B.R. (N.S.) 81 (Ont. S.C.) a secured creditor with a charge on the lease was unsuccessful in obtaining the consent of the landlord to an assignment of the lease of the bankrupt debtor. The receiver-manager sought an order of the court to compel the trustee to make an election under the provision of the *Landlord and Tenant Act*, R.S.O. 1970, c. 236 which permitted the trustee to assign the lease. The court held that the secured creditor could not force the landlord to accept a proposed assignee of the lease as the right of assignment was available only to the trustee in bankruptcy, and as far as the trustee was concerned, there was no lease that was the property of the bankrupt.

locateur n'a pas reçu avis de la nomination. C'est la date de l'avis qui compte et non pas la date de la nomination: *Bank of Montreal v. Woodtown Developments Ltd.*, (1979) 99 D.L.R. (3d) 739 (H.C. Ont.). Dans cette affaire, la saisie avait été faite avant que l'avis ne soit donné et, par conséquent, le locateur avait priorité, malgré que cette saisie ait finalement été déclarée illégale, vu que le locateur avait changé les serrures.

Les droits du locateur ne sont pas non plus touchés par la nomination privée d'un séquestre. Le locateur conserve le droit de faire la saisie ou de reprendre possession des lieux si le séquestre ne verse pas le loyer: *Saskatoon Credit Union Ltd. v. ParkLane Investments Ltd.*, (1980) 112 D.L.R. (3d) 496 (B.R. Sask.). Cependant, le locateur n'a pas le droit d'opérer de saisie sans autorisation judiciaire si le séquestre a été nommé par un tribunal: *Holy Spirit Credit Union Limited v. Golden Mile Toyota Ltd.*, (1980) 113 D.L.R. (3d) 285 (C.A. Man.).

Le locateur a le droit de pratiquer la saisie pour non-paiement de trois mois de loyer après la prise de possession par le séquestre de la plus grande partie de l'actif: *Re Grant's Heat and Power Ltd.*, (1983) 48 C.B.R. (N.S.) 258 (B.R. Sask.). Dans cette affaire, le locateur avait pratiqué une saisie sur les biens du locataire et avait ensuite changé les serrures. Toutefois, la Cour a jugé que la saisie était valable même si le locateur avait changé les serrures, vu qu'il avait agi de cette façon pour protéger l'actif et qu'il ne s'agissait pas là d'un acte de déchéance.

D'après la jurisprudence, en cas de nomination judiciaire d'un séquestre en vertu d'une débenture et lorsque le tribunal ne reconnaît pas au locateur le droit de pratiquer la saisie sur les biens d'un locataire afin de laisser la maîtrise de l'actif entre les mains du séquestre, le locateur conserve cependant priorité sur le créancier non garanti, pour les arriérés de loyer: *Royal Bank of Canada v. South Pacific Waterbeds Ltd.* (1984) 52 C.B.R. (N.S.) 71 (B.R. Alb.).

## 5.6 Cession à des tiers

Dans *Re Royal Centre Incorporated*, (1978) 27 C.B.R. (N.S.) 81 (C.S. Ont.), un créancier garanti ayant une charge sur le bail n'avait pas pu obtenir le consentement du locateur à la cession du bail du débiteur failli. Le séquestre-administrateur a demandé au tribunal une ordonnance visant à forcer le syndic à faire un choix, conformément à la disposition du *Landlord and Tenant Act*, S.R.O., 1970, chap. 236 permettant au syndic de céder le bail. La Cour a jugé que le créancier garanti ne pouvait contraindre le locateur à accepter un cessionnaire pour le bail, vu que le droit de cession appartient seulement au syndic de faillite et que, du point de vue du syndic, le bail ne faisait pas partie des biens du failli.

## 6.0 ACTING AS TRUSTEE OF A BANKRUPT LANDLORD

A general rule is that the trustee takes the property of the bankrupt as he finds it and therefore the trustee would be bound by the leases granted by the landlord and could only sell the real property subject to these leases. A trustee does not have the power pursuant to paragraph 14(1)(k) of the *Bankruptcy Act* to terminate a lease or other temporary interest in property granted prior to the bankruptcy by the landlord: *Re Miller Investments Limited*, supra, which follows *In Re Palais des Sports de Montréal Ltée.*, supra.

## 7.0 PROPOSED LEGISLATION

Notwithstanding the failure of earlier attempts to regulate landlord and tenant rights on a federal level, the latest version of the *Insolvency Act* (Bill C-17) which was first tabled as Bill C-12 in 1980, proposed to create a federal code with respect to this problem. The proposed *Insolvency Act*, Bill C-17, went before a House of Commons Committee on May 31, 1984. The Bill was not reintroduced in the most recent session of Parliament.

The Advisory Committee to the Minister of Consumer and Corporate Affairs which is studying the *Bankruptcy Act*, has indicated that a final discussion paper is being prepared and will be circulated in January 1986<sup>(1)</sup>. It appears that the *Insolvency Act* bill will not be resurrected, but rather, amendments to the existing legislation may be introduced in late 1987. Among the amendments currently under consideration by the Advisory Committee are the following:

1. The rights and obligations of landlords set out in Bill C-17 may be reintroduced as amendments to the *Bankruptcy Act*. The Bill cleared up the confusion surrounding deposits by providing that any deposit received by the landlord must be credited against occupation rent. The Bill also provided that the landlord may claim damages for the disclaimer of the lease by the trustee in an amount that is the lesser of the amount of the rent for the remaining term of the lease and three months's rent under the lease;
2. Amendment of the Act to provide that the trustee of a bankrupt tenant is entitled to sell the lease; and
3. The trustee of a bankrupt tenant involved in a reorganization may be given the power to alter contracts.

<sup>1</sup> Editor's Note: the Report of the Advisory Committee on Bankruptcy and Insolvency has been tabled on January 28th, 1986.

## 6.0 LE SYNDIC DU LOCATEUR FAILLI

En règle générale, le syndic prend les biens du failli dans l'état où il les trouve et, par conséquent, il est lié par les baux consentis par le locateur et ne pourrait vendre les immeubles qui font l'objet de ces baux. Le syndic n'a pas le pouvoir, en vertu de l'alinéa 14(1)k) de la *Loi sur la faillite*, de mettre fin à un bail ou à un autre intérêt provisoire se rattachant à un bien consenti par le locateur avant sa faillite: *Re Miller Investments Limited* (précitée), qui suit *In Re Palais des Sports de Montréal Ltée.* (précitée).

## 7.0 LÉGISLATION PROPOSÉE

Malgré l'échec des tentatives qui avaient eu lieu auparavant au niveau fédéral de légiférer sur les droits des locateurs et locataires, la toute dernière version de la *Loi sur l'insolvabilité* (projet de loi C-17), qui a tout d'abord été déposée sous le titre de projet de loi C-12 en 1980, visait à créer un code fédéral en la matière. Ce projet de loi a été présentée à un comité de la Chambre des communes le 31 mai 1984, mais n'a pas été réintroduit lors de la dernière session parlementaire.

Le comité consultatif du ministre de la Consommation et des Corporations, qui étudie la *Loi sur la faillite*, a indiqué qu'un document de travail final était en cours de rédaction et qu'il sera distribué en janvier 1986<sup>(1)</sup>. Il semble que le projet de loi visant la *Loi sur l'insolvabilité* ne sera pas réintroduit, mais plutôt, que des modifications à la législation existante seront proposées à la fin de 1987. Parmi les modifications actuellement étudiées par le comité consultatif, on note les suivantes:

1. Les droits et obligations des locateurs qui sont énoncés dans le projet de loi C-17 seront peut-être réintroduits sous forme de modifications à la *Loi sur la faillite*. Le projet de loi dissipe la confusion entourant les dépôts en statuant que tout dépôt versé au locateur doit être déduit du loyer d'occupation. Le projet de loi prévoit aussi que le locateur peut réclamer des dommages-intérêts, pour la renonciation au bail par le syndic, dont le montant sera le moins élevé des montants suivants: le montant du loyer jusqu'au terme du bail ou trois mois de loyer en vertu du bail;
2. La loi sera modifiée pour que le syndic de faillite d'un locataire failli soit habilité à céder le bail; et
3. Le syndic de faillite qui est chargé d'une réorganisation peut être habilité à modifier les contrats.

<sup>1</sup> Note du rédacteur: le rapport du Comité consultatif en matière de faillite et d'insolvabilité a été déposé le 28 janvier 1986.

It remains to be seen whether the proposed amendments to the existing legislation will follow the proposals in Bill C-17 which would protect the rights of subtenants and secured creditors of the tenant by requiring notice of any proposed disclaimer of the lease to be given to them, so that they may elect to protect their interest and to retain the lease. The commercial community will also be most interested in the impact of the *Opron* decision, *supra*, on the amendment process.

Il reste à voir si les modifications proposées à l'actuelle législation seront conforme aux propositions faites dans le projet de loi C-17, qui protégeaient les droits des sous-locataires et des créanciers garantis en exigeant qu'un avis de renonciation au bail leur soit donné, de manière à ce qu'ils puissent protéger leurs intérêts et conserver le bail. Les gens d'affaires seront aussi très intéressés par les répercussions de la décision rendue dans l'affaire *Opron* sur la révision de la Loi.

# News Release

# Communiqué



Consumer and  
Corporate Affairs Canada

Consommation  
et Corporations Canada

NR-86-4

Immediate release

## Bankruptcy Committee Report released

OTTAWA, January 28, 1986 -- Federal Consumer and Corporate Affairs Minister Michel Côté today released the Report of the Advisory Committee on Bankruptcy and Insolvency.

The Committee was formed by Mr. Côté in March of last year to examine possible amendments to the Bankruptcy Act and to report its findings to him.

In its Report, the Committee notes that it has attempted to propose modifications to the Act that are fair and equitable and that establish a proper balance between debtors and secured and unsecured creditors.

Among the Committee's recommendations is a proposal that a fund be established to pay the back wages of employees of bankrupt firms.

"Such a fund would ensure that wage claims of employees would be paid promptly, when the wage earners are most in need of the money," explained Mr. Côté.

On the question of commercial reorganization, the Committee proposes a means of avoiding or at least minimizing loss and disruption whenever there are reasonable

prospects of rehabilitating a business in financial difficulty or preserving parts of it as a viable concern.

"Our intention is not simply to regulate the procedure for liquidating assets of an insolvent company," Mr. Côté said. "What we really want is to provide a business with the means to reorganize in order to avoid bankruptcy, and preserve existing jobs."

The Committee also recommends that the Act be amended to enable consumers with relatively few debts to avoid personal bankruptcy by means of a proposal to their creditors, whereby the creditors would accept a payment totalling less than the amount owed. This amendment would thus provide for an efficient and inexpensive way to solve consumers' financial problems.

The Minister noted that his next step in the process to amend the Bankruptcy Act will be to consult with the main groups involved in the bankruptcy and insolvency areas as well as the Provinces.

In the meantime, he invited comments from interested parties so that when amendments are introduced, they will respond fully to today's needs and concerns.

Reference: Jacques Labrie  
(819) 997-3530

Editor's Note: copies of the Report of the Advisory Committee on Bankruptcy and Insolvency are available from:

Publication Centre  
Communications Branch  
Consumer and Corporate Affairs Canada  
Ottawa, Ontario  
K1A 0C9

# News Release Communiqué



Consumer and  
Corporate Affairs Canada

Consommation  
et Corporations Canada

CP-86-4

Publication immédiate

## **Le Rapport du Comité consultatif en matière de faillite et d'insolvabilité est rendu public**

OTTAWA, le 28 janvier 1986 -- Le ministre fédéral de la Consommation et des Corporations, M. Michel Côté, a rendu public aujourd'hui le *Rapport du Comité consultatif en matière de faillite et d'insolvabilité*.

Formé en mars dernier par M. Côté, le Comité était chargé d'examiner le système de faillite et d'insolvabilité et de lui recommander d'éventuelles modifications à la Loi sur la faillite. Dans son rapport, le Comité note qu'il s'est fixé comme objectif de proposer des modifications justes et équitables et assurant un équilibre entre les débiteurs et les créanciers ordinaires et garantis.

Le Comité recommande entre autres qu'un fonds soit créé pour payer les arrérages de salaires aux employés d'entreprises en faillite.

M. Côté a expliqué qu'un tel fonds garantirait le remboursement rapide des salaires des employés, au moment où ils ont le plus besoin d'argent.

Au chapitre des réorganisations financières, le Comité propose un moyen d'éviter, ou au moins de limiter, les pertes et les perturbations lorsqu'il existe des chances raisonnables de réhabiliter une entreprise en difficulté ou encore de préserver les secteurs de l'entreprise dont les opérations sont rentables.

"Notre intention, de dire M. Côté, n'est pas uniquement de réglementer le processus de liquidation des actifs d'une entreprise devenue insolvable. Ce que nous voulons, c'est

avant tout donner à l'entreprise en difficulté les moyens de se réorganiser pour éviter une faillite et préserver ainsi les emplois existants."

Le Comité recommande également que la Loi soit modifiée de façon à permettre aux consommateurs relativement peu endettés d'éviter la faillite personnelle en ayant la possibilité de faire à leurs créanciers une proposition de règlement moindre que leur dette totale. Cet amendement offrirait ainsi une solution efficace et peu coûteuse aux problèmes financiers de nombreux consommateurs.

Le Ministre a signalé qu'il poursuivrait le processus de modification de la Loi sur la faillite en consultant les principaux groupes qui interviennent dans les domaines de la faillite et de l'insolvabilité, ainsi que les provinces.

Entre-temps, M. Côté invite les intéressés à faire connaître leurs vues afin que les modifications apportées à la Loi répondent parfaitement aux besoins et aux préoccupations d'aujourd'hui.

Renseignements : Jacques Labrie  
(819) 997-3530

Note du rédacteur: des copies du rapport du Comité consultatif sont disponibles au:

Centre des publications  
Direction des communications  
Consommation et Corporations Canada  
Ottawa, Ontario  
K1A 0C9

**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: 416/973-6486

2919-5th Avenue N.E.  
**Calgary**, Alberta  
T2A 6T8  
Tel: 403/292-5607

10 John Street South  
6th Floor, Room 657  
**Hamilton**, Ontario  
L8N 4A7  
Tel: 416/572-2847

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

The Federal Building  
451 Talbot Street, Room 302  
**London**, Ontario  
N6A 5C9  
Tel: 519/679-4034

410, boul. Charest est  
4<sup>e</sup> étage  
**Québec**, Québec  
G1K 8G3  
Tél: 418/648-4280

2212 Scarth Street  
**Regina**, Sask.  
S4P 2J6  
Tel: 306/780-5391

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: 306/975-4298

127 Cedar Street  
Suite 702, 7th Floor  
**Sudbury**, Ontario  
P3E 1B1  
Tel: 705/675-0636

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

---

## Statistics

### BANKRUPTCIES

December 1985

## Statistiques

### FAILLITES

décembre 1985

|                  | Current Month<br><i>Mois courant</i> |                     |                | Yearly to date<br><i>Cumul pour l'année</i> |                     |                |
|------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                  | Consumer<br>Consommateur             | Business<br>Affaire | Total<br>Total | Consumer<br>Consommateur                    | Business<br>Affaire | Total<br>Total |
| Nfld. / T.-N.    | 38                                   | 6                   | 44             | 238                                         | 64                  | 302            |
| N.S. / N.-É.     | 60                                   | 23                  | 83             | 660                                         | 245                 | 905            |
| P.E.I. / I.P.-É. | 3                                    | 1                   | 4              | 31                                          | 14                  | 45             |
| N.B. / N.-B.     | 19                                   | 6                   | 25             | 205                                         | 87                  | 292            |
| Québec           | 414                                  | 209                 | 623            | 5,684                                       | 2,807               | 8,491          |
| Ontario          | 459                                  | 178                 | 637            | 6,828                                       | 2,317               | 9,145          |
| Manitoba         | 59                                   | 24                  | 83             | 658                                         | 324                 | 982            |
| Saskatchewan     | 36                                   | 27                  | 63             | 454                                         | 302                 | 756            |
| Alberta          | 150                                  | 82                  | 232            | 2,318                                       | 1,157               | 3,475          |
| B.C. / C.B.      | 176                                  | 91                  | 267            | 2,666                                       | 1,331               | 3,997          |
| N.W.T. / T.N.-O. | 0                                    | 0                   | 0              | 6                                           | 5                   | 11             |
| Yukon            | 0                                    | 0                   | 0              | 4                                           | 10                  | 14             |
| Canada           | 1,414                                | 647                 | 2,061          | 19,752                                      | 8,663               | 28,415         |

### PROPOSALS

December 1985

### PROPOSITIONS

décembre 1985

|                  | Current Month<br><i>Mois courant</i> | Yearly to date<br><i>Cumul pour l'année</i> |
|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
|                  |                                      |                                             |
| Nfld. / T.-N.    | 1                                    | 4                                           |
| N.S. / N.-É.     | 0                                    | 10                                          |
| P.E.I. / I.P.-É. | 0                                    | 5                                           |
| N.B. / N.-B.     | 0                                    | 29                                          |
| Québec           | 15                                   | 125                                         |
| Ontario          | 6                                    | 60                                          |
| Manitoba         | 1                                    | 9                                           |
| Saskatchewan     | 0                                    | 0                                           |
| Alberta          | 3                                    | 33                                          |
| B.C. / C.B.      | 10                                   | 127                                         |
| N.W.T. / T.N.-O. | 0                                    | 0                                           |
| Yukon            | 0                                    | 0                                           |
| Canada           | 36                                   | 402                                         |

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

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

|                                                                                                                                         | Current Month<br><i>Mois Courant</i> |                                     | Yearly to Date<br><i>Cumul pour l'année</i> |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                                                                         | Number<br><i>Nombre</i>              | Liabilities*<br><i>Passif</i><br>\$ | Number<br><i>Nombre</i>                     | Liabilities*<br><i>Passif</i><br>\$ |
| <b>NEWFOUNDLAND / TERRE-NEUVE</b>                                                                                                       |                                      |                                     |                                             |                                     |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 0                                    | 0                                   | 7                                           | 863,000                             |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 0                                    | 0                                   | 6                                           | 595,500                             |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 0                                    | 0                                   | 5                                           | 163,000                             |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 0                                    | 0                                   | 1                                           | 61,000                              |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 2                                    | 97,500                              | 25                                          | 2,200,500                           |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 0                                    | 0                                   | 3                                           | 492,000                             |
| Services .....                                                                                                                          | 4                                    | 625,500                             | 17                                          | 1,477,000                           |
| <b>Total</b> .....                                                                                                                      | <b>6</b>                             | <b>723,000</b>                      | <b>64</b>                                   | <b>5,852,000</b>                    |
| <b>NOVA SCOTIA / NOUVELLE-ÉCOSSE</b>                                                                                                    |                                      |                                     |                                             |                                     |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 8                                    | 189,000                             | 71                                          | 3,568,000                           |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 2                                    | 295,000                             | 14                                          | 1,351,500                           |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 0                                    | 0                                   | 36                                          | 3,009,500                           |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 2                                    | 239,000                             | 19                                          | 869,500                             |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 2                                    | 84,500                              | 47                                          | 3,365,500                           |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 0                                    | 0                                   | 9                                           | 1,100,500                           |
| Services .....                                                                                                                          | 9                                    | 1,425,500                           | 49                                          | 5,545,500                           |
| <b>Total</b> .....                                                                                                                      | <b>23</b>                            | <b>2,233,000</b>                    | <b>245</b>                                  | <b>18,810,000</b>                   |
| <b>PRINCE EDWARD ISLAND / ÎLE DU PRINCE-ÉDOUARD</b>                                                                                     |                                      |                                     |                                             |                                     |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 0                                    | 0                                   | 5                                           | 555,000                             |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 0                                    | 0                                   | 0                                           | 0                                   |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 0                                    | 0                                   | 2                                           | 76,000                              |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 0                                    | 0                                   | 2                                           | 54,000                              |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 0                                    | 0                                   | 3                                           | 265,150                             |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 0                                    | 0                                   | 0                                           | 0                                   |
| Services .....                                                                                                                          | 1                                    | 13,500                              | 2                                           | 68,500                              |
| <b>Total</b> .....                                                                                                                      | <b>1</b>                             | <b>13,500</b>                       | <b>14</b>                                   | <b>1,018,650</b>                    |

\* As declared by Debtors

\* Tel que déclarés par les débiteurs

|                                                                                                                                         | Current Month<br>Mois Courant |                              | Yearly to Date<br>Cumul pour l'année |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                         | Number<br>Nombre              | Liabilities*<br>Passif<br>\$ | Number<br>Nombre                     | Liabilities*<br>Passif<br>\$ |
| <b>NEW BRUNSWICK / NOUVEAU-BRUNSWICK</b>                                                                                                |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 1                             | 23,000                       | 10                                   | 3,022,000                    |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 2                             | 415,000                      | 5                                    | 570,000                      |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 0                             | 0                            | 18                                   | 1,370,500                    |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 0                             | 0                            | 8                                    | 422,000                      |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 1                             | 61,000                       | 16                                   | 2,657,500                    |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 0                             | 0                            | 3                                    | 1,578,000                    |
| Services .....                                                                                                                          | 2                             | 58,500                       | 27                                   | 2,299,000                    |
| Total .....                                                                                                                             | 6                             | 557,500                      | 87                                   | 11,919,000                   |
| <b>QUÉBEC</b>                                                                                                                           |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 15                            | 2,629,500                    | 186                                  | 28,507,000                   |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 9                             | 2,485,000                    | 249                                  | 125,381,000                  |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 26                            | 2,112,500                    | 345                                  | 64,826,400                   |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 10                            | 1,735,500                    | 104                                  | 11,758,000                   |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 71                            | 11,837,500                   | 1,021                                | 129,040,050                  |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 6                             | 570,500                      | 59                                   | 21,739,500                   |
| Services .....                                                                                                                          | 72                            | 6,636,000                    | 843                                  | 92,697,650                   |
| Total .....                                                                                                                             | 209                           | 28,006,500                   | 2,807                                | 473,949,600                  |
| <b>ONTARIO</b>                                                                                                                          |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 10                            | 1,598,000                    | 167                                  | 48,966,000                   |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 16                            | 8,539,500                    | 203                                  | 71,971,050                   |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 48                            | 2,912,500                    | 522                                  | 60,489,550                   |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 11                            | 883,500                      | 142                                  | 13,338,500                   |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 46                            | 4,387,500                    | 578                                  | 83,681,100                   |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 5                             | 825,000                      | 92                                   | 55,677,500                   |
| Services .....                                                                                                                          | 42                            | 12,520,000                   | 613                                  | 91,798,000                   |
| Total .....                                                                                                                             | 178                           | 31,666,000                   | 2,317                                | 425,921,700                  |

\* As declared by Debtors

\* Tel que déclarés par les débiteurs

|                                                                                                                                         | Current Month<br>Mois Courant |                              | Yearly to Date<br>Cumul pour l'année |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                         | Number<br>Nombre              | Liabilities*<br>Passif<br>\$ | Number<br>Nombre                     | Liabilities*<br>Passif<br>\$ |
| <b>MANITOBA</b>                                                                                                                         |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 4                             | 500,000                      | 77                                   | 10,854,500                   |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 2                             | 104,000                      | 27                                   | 9,838,000                    |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 3                             | 268,000                      | 46                                   | 4,205,000                    |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 1                             | 16,500                       | 21                                   | 1,388,000                    |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 7                             | 357,000                      | 77                                   | 12,737,500                   |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 3                             | 508,000                      | 21                                   | 13,565,000                   |
| Services .....                                                                                                                          | 4                             | 517,000                      | 55                                   | 6,380,000                    |
| <b>Total</b> .....                                                                                                                      | <b>24</b>                     | <b>2,270,500</b>             | <b>324</b>                           | <b>58,968,000</b>            |
| <b>SASKATCHEWAN</b>                                                                                                                     |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 3                             | 740,000                      | 47                                   | 9,662,500                    |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 0                             | 0                            | 13                                   | 8,704,500                    |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 6                             | 367,500                      | 57                                   | 5,986,000                    |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 3                             | 393,000                      | 24                                   | 1,814,500                    |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 9                             | 774,000                      | 95                                   | 14,379,000                   |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 2                             | 620,000                      | 8                                    | 3,697,500                    |
| Services .....                                                                                                                          | 4                             | 1,692,500                    | 58                                   | 9,792,500                    |
| <b>Total</b> .....                                                                                                                      | <b>27</b>                     | <b>4,587,000</b>             | <b>302</b>                           | <b>54,036,500</b>            |
| <b>ALBERTA</b>                                                                                                                          |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i> .....                                                                                 | 9                             | 915,500                      | 118                                  | 39,561,500                   |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i> .....                                                                     | 4                             | 524,000                      | 62                                   | 19,046,000                   |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i> .....                                                                   | 11                            | 2,845,500                    | 215                                  | 70,112,000                   |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> ..... | 9                             | 663,500                      | 99                                   | 20,364,500                   |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i> .....                                                              | 13                            | 1,087,000                    | 241                                  | 46,876,500                   |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i> .....                                                     | 12                            | 30,336,000                   | 144                                  | 191,578,000                  |
| Services .....                                                                                                                          | 24                            | 15,082,500                   | 278                                  | 112,856,000                  |
| <b>Total</b> .....                                                                                                                      | <b>82</b>                     | <b>51,454,000</b>            | <b>1,157</b>                         | <b>500,394,500</b>           |

\* As declared by Debtors

\* Tel que déclarés par les débiteurs

|                                                                                                                                   | Current Month<br>Mois Courant |                              | Yearly to Date<br>Cumul pour l'année |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                   | Number<br>Nombre              | Liabilities*<br>Passif<br>\$ | Number<br>Nombre                     | Liabilities*<br>Passif<br>\$ |
| <b>BRITISH COLUMBIA / COLOMBIE BRITANNIQUE</b>                                                                                    |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i>                                                                                 | 4                             | 583,100                      | 104                                  | 29,482,750                   |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i>                                                                     | 8                             | 1,800                        | 114                                  | 40,556,800                   |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i>                                                                   | 20                            | 5,150                        | 280                                  | 72,244,650                   |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> | 9                             | 206,450                      | 77                                   | 8,407,950                    |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i>                                                              | 23                            | 439,850                      | 322                                  | 72,439,350                   |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i>                                                     | 5                             | 151,400                      | 134                                  | 142,287,900                  |
| Services                                                                                                                          | 22                            | 129,150                      | 300                                  | 100,410,000                  |
| <b>Total</b>                                                                                                                      | <b>91</b>                     | <b>1,516,900</b>             | <b>1,331</b>                         | <b>465,829,400</b>           |
| <b>NORTHWEST TERRITORIES / TERRITOIRES DU NORD-OUEST &amp; YUKON</b>                                                              |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i>                                                                                 | 0                             | 0                            | 1                                    | 75,000                       |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i>                                                                     | 0                             | 0                            | 1                                    | 81,000                       |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i>                                                                   | 0                             | 0                            | 2                                    | 29,000                       |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> | 0                             | 0                            | 2                                    | 214,000                      |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i>                                                              | 0                             | 0                            | 5                                    | 1,981,000                    |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i>                                                     | 0                             | 0                            | 0                                    | 0                            |
| Services                                                                                                                          | 0                             | 0                            | 4                                    | 1,147,000                    |
| <b>Total</b>                                                                                                                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>                     | <b>15</b>                            | <b>3,527,000</b>             |
| <b>CANADA</b>                                                                                                                     |                               |                              |                                      |                              |
| Primary Industries<br><i>Industries primaires</i>                                                                                 | 54                            | 7,178,100                    | 793                                  | 175,117,250                  |
| Manufacturing Industries<br><i>Industries manufacturières</i>                                                                     | 43                            | 12,364,300                   | 694                                  | 278,095,350                  |
| Construction Industries<br><i>Industries de la Construction</i>                                                                   | 114                           | 8,511,150                    | 1,528                                | 282,511,600                  |
| Transportation, Communication & Other Utilities<br><i>Transportation, Communication et autres services<br/>d'utilité publique</i> | 45                            | 4,137,450                    | 499                                  | 58,691,950                   |
| Trade (Wholesale & Retail)<br><i>Commerce (de gros et de détail)</i>                                                              | 174                           | 19,125,850                   | 2,430                                | 369,623,150                  |
| Finance, Insurance and Real Estate<br><i>Finances, Assurance et Immeubles</i>                                                     | 33                            | 33,010,900                   | 473                                  | 431,715,900                  |
| Services                                                                                                                          | 184                           | 38,700,150                   | 2,246                                | 424,471,150                  |
| <b>Total</b>                                                                                                                      | <b>647</b>                    | <b>123,027,900</b>           | <b>8,663</b>                         | <b>2,020,226,350</b>         |

\* As declared by Debtors

\* Tel que déclarés par les débiteurs

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

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

|                           | Consumer<br>Consommateur | Business<br>Affaire | Proposals<br>Propositions | Total<br>Total | Assets<br>Actif | Liabilities<br>Passif |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| <b>NFLD/T.-N.</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| ST-JOHN'S                 | 10                       | 2                   | 1                         | 13             | 155,550         | 332,500               |
| OTHERS/AUTRES             | 28                       | 4                   | 0                         | 32             | 192,800         | 1,013,000             |
| TOTAL                     | 38                       | 6                   | 1                         | 45             | 348,350         | 1,345,500             |
| <b>N.S./N.-E.</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| HALIFAX                   | 19                       | 7                   | 0                         | 26             | 303,550         | 1,318,500             |
| SYDNEY                    | 9                        | 1                   | 0                         | 10             | 188,500         | 386,500               |
| SYDNEY MINES              | 0                        | 1                   | 0                         | 1              | 250             | 12,500                |
| OTHERS/AUTRES             | 32                       | 14                  | 0                         | 46             | 279,050         | 1,338,000             |
| TOTAL                     | 60                       | 23                  | 0                         | 83             | 771,350         | 3,055,500             |
| <b>P.E.I./I.P.-E.</b>     |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| CHARLOTTETOWN             | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| OTHERS/AUTRES             | 3                        | 1                   | 0                         | 4              | 4,450           | 47,000                |
| TOTAL                     | 3                        | 1                   | 0                         | 4              | 4,450           | 47,000                |
| <b>N.B./N.-B.</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| FREDERICTON               | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| MONCTON                   | 5                        | 1                   | 0                         | 6              | 20,650          | 68,500                |
| SAINT-JOHN                | 2                        | 1                   | 0                         | 3              | 131,500         | 150,000               |
| OTHERS/AUTRES             | 12                       | 4                   | 0                         | 16             | 21,100          | 517,500               |
| TOTAL                     | 19                       | 6                   | 0                         | 25             | 173,250         | 736,000               |
| <b>QUEBEC</b>             |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| BAIE-COMEAU               | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| CHICOUTIMI-JONQUIERE      | 4                        | 4                   | 0                         | 8              | 216,700         | 693,000               |
| DRUMMONDVILLE             | 2                        | 1                   | 0                         | 3              | 5,750           | 104,000               |
| GRANBY                    | 4                        | 2                   | 0                         | 6              | 11,650          | 413,500               |
| HULL/GATINEAU/AYLMER      | 21                       | 7                   | 0                         | 28             | 236,400         | 628,000               |
| MONTREAL                  | 198                      | 75                  | 12                        | 285            | 11,854,350      | 44,731,000            |
| QUEBEC                    | 33                       | 32                  | 0                         | 65             | 792,200         | 2,787,500             |
| RIMOUSKI                  | 2                        | 1                   | 0                         | 3              | 66,500          | 86,500                |
| ROUYN                     | 0                        | 1                   | 0                         | 1              | 150             | 250,000               |
| SALLABERRY DE VALLEYFIELD | 0                        | 1                   | 0                         | 1              | 50              | 29,000                |
| SHAWINIGAN                | 2                        | 0                   | 0                         | 2              | 3,750           | 44,500                |
| SHERBROOKE                | 1                        | 5                   | 0                         | 6              | 86,250          | 270,500               |
| SOREL                     | 2                        | 3                   | 0                         | 5              | 18,600          | 189,500               |
| ST-HYACINTHE              | 1                        | 2                   | 0                         | 3              | 850             | 119,500               |
| ST-JEAN-SUR-RICHELIEU     | 7                        | 2                   | 0                         | 9              | 112,950         | 178,500               |
| ST-JEROME                 | 1                        | 1                   | 0                         | 2              | 18,000          | 60,000                |
| THETFORD-MINES            | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| TROIS-RIVIERES            | 3                        | 0                   | 0                         | 3              | 31,000          | 58,000                |
| VICTORIAVILLE             | 1                        | 3                   | 0                         | 4              | 27,000          | 243,000               |
| OTHERS/AUTRES             | 132                      | 69                  | 3                         | 204            | 5,489,700       | 13,190,500            |
| TOTAL                     | 414                      | 209                 | 15                        | 638            | 18,971,850      | 64,076,500            |

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

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

|                       | Consumer<br>Consommateur | Business<br>Affaire | Proposals<br>Propositions | Total<br>Total | Assets<br>Actif | Liabilities<br>Passif |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| <b>ONTARIO</b>        |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| BARRIE                | 3                        | 2                   | 0                         | 5              | 53,200          | 165,000               |
| BELLEVILLE            | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| BRANTFORD             | 4                        | 5                   | 0                         | 9              | 83,950          | 475,500               |
| BROCKVILLE            | 0                        | 1                   | 0                         | 1              | 1,500           | 190,000               |
| CHATHAM               | 1                        | 0                   | 0                         | 1              | 50              | 17,500                |
| CORNWALL              | 2                        | 0                   | 0                         | 2              | 2,500           | 9,500                 |
| GUELPH                | 5                        | 3                   | 0                         | 8              | 47,050          | 289,000               |
| HAMILTON              | 37                       | 14                  | 1                         | 52             | 433,100         | 1,316,500             |
| KINGSTON              | 5                        | 1                   | 0                         | 6              | 3,100           | 74,000                |
| KITCHENER             | 8                        | 6                   | 1                         | 15             | 116,250         | 556,000               |
| LONDON                | 10                       | 6                   | 1                         | 17             | 38,450          | 421,500               |
| MIDLAND               | 1                        | 0                   | 0                         | 1              | 21,000          | 25,000                |
| NORTH BAY             | 3                        | 1                   | 0                         | 4              | 450             | 81,500                |
| ORILLIA               | 3                        | 0                   | 0                         | 3              | 450             | 18,000                |
| OSHAWA                | 7                        | 4                   | 2                         | 13             | 186,050         | 384,000               |
| OTTAWA                | 40                       | 10                  | 0                         | 50             | 222,400         | 2,679,000             |
| OWEN SOUND            | 1                        | 0                   | 0                         | 1              | 2,500           | 53,000                |
| PETERBOROUGH          | 4                        | 1                   | 0                         | 5              | 5,150           | 195,500               |
| SARNIA                | 3                        | 2                   | 0                         | 5              | 103,500         | 244,000               |
| SAULT-STE-MARIE       | 6                        | 0                   | 0                         | 6              | 39,000          | 76,500                |
| ST-CATHARINES/NIAGARA | 11                       | 6                   | 0                         | 17             | 76,300          | 342,500               |
| STRATFORD             | 2                        | 0                   | 0                         | 2              | 4,450           | 18,000                |
| SUDBURY               | 12                       | 1                   | 0                         | 13             | 233,350         | 592,000               |
| THUNDER BAY           | 4                        | 2                   | 0                         | 6              | 36,450          | 162,500               |
| TORONTO               | 151                      | 58                  | 1                         | 210            | 1,459,950       | 21,880,500            |
| TRENTON               | 1                        | 0                   | 0                         | 1              | 250             | 9,500                 |
| WINDSOR               | 14                       | 2                   | 0                         | 16             | 73,000          | 406,000               |
| OTHERS/AUTRES         | 121                      | 53                  | 0                         | 174            | 2,785,150       | 10,053,500            |
| TOTAL                 | 459                      | 178                 | 6                         | 643            | 6,028,550       | 40,735,500            |
| <b>MANITOBA</b>       |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| WINNIPEG              | 35                       | 9                   | 1                         | 45             | 195,950         | 1,810,000             |
| OTHERS/AUTRES         | 24                       | 15                  | 0                         | 39             | 484,850         | 1,749,000             |
| TOTAL                 | 59                       | 24                  | 1                         | 84             | 680,800         | 3,559,000             |
| <b>SASKATCHEWAN</b>   |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| MOOSE JAW             | 5                        | 1                   | 0                         | 6              | 9,550           | 65,000                |
| PRINCE ALBERT         | 5                        | 1                   | 0                         | 6              | 18,950          | 124,000               |
| REGINA                | 5                        | 2                   | 0                         | 7              | 25,550          | 195,500               |
| SASKATOON             | 9                        | 5                   | 0                         | 14             | 275,450         | 1,254,500             |
| OTHERS/AUTRES         | 12                       | 18                  | 0                         | 30             | 819,500         | 3,602,000             |
| TOTAL                 | 36                       | 27                  | 0                         | 63             | 1,149,000       | 5,241,000             |

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

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

|                       | Consumer<br>Consommateur | Business<br>Affaire | Proposals<br>Propositions | Total<br>Total | Assets<br>Actif | Liabilities<br>Passif |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| <b>ALBERTA</b>        |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| CALGARY               | 64                       | 18                  | 3                         | 85             | 9,756,100       | 30,823,500            |
| EDMONTON              | 44                       | 34                  | 0                         | 78             | 1,713,900       | 31,325,500            |
| MEDICINE HAT          | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| OTHERS/AUTRES         | 42                       | 30                  | 0                         | 72             | 2,606,500       | 5,227,000             |
| TOTAL                 | 150                      | 82                  | 3                         | 235            | 14,076,500      | 67,376,000            |
| <b>B.C./C.B.</b>      |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| CHILLIWACK            | 1                        | 0                   | 0                         | 1              | 0               | 50                    |
| COURTENAY             | 1                        | 1                   | 0                         | 2              | 51,050          | 91,050                |
| KAMLOOPS              | 9                        | 2                   | 0                         | 11             | 350             | 950                   |
| KELOWNA               | 6                        | 5                   | 0                         | 11             | 2,800           | 270,800               |
| NANAIMO               | 4                        | 2                   | 1                         | 7              | 42,950          | 131,150               |
| PRINCE-GEORGE         | 7                        | 6                   | 0                         | 13             | 1,250           | 9,350                 |
| TERRACE               | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| VANCOUVER             | 63                       | 31                  | 9                         | 103            | 5,400           | 37,500                |
| VERNON                | 4                        | 2                   | 0                         | 6              | 200             | 200                   |
| VICTORIA              | 10                       | 6                   | 0                         | 16             | 5,600           | 701,000               |
| OTHERS/AUTRES         | 71                       | 36                  | 0                         | 107            | 119,000         | 537,850               |
| TOTAL                 | 176                      | 91                  | 10                        | 277            | 228,600         | 1,779,900             |
| <b>N.W.T./T.N.-O.</b> |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| TOTAL                 | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| <b>YUKON</b>          |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| TOTAL                 | 0                        | 0                   | 0                         | 0              | 0               | 0                     |
| <b>CANADA</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| TOTAL                 | 1,414                    | 647                 | 36                        | 2,097          | 42,432,700      | 187,951,900           |

**CUMULATIVE BANKRUPTCIES  
& PROPOSALS REPORTED IN  
THE FIRST TWELVE MONTHS OF 1985  
BY MAJOR URBAN CENTERS**

**FAILLITES & PROPOSITIONS  
CUMULATIVES SIGNALÉES AU COURS  
DES DOUZE PREMIERS MOIS DE 1985  
SELON LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS**

|                           | Consumer<br>Consommateur | Business<br>Affaire | Proposals<br>Propositions | Total<br>Total | Assets<br>Actif | Liabilities<br>Passif |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| <b>NFLD/T.-N.</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| ST-JOHN'S                 | 84                       | 19                  | 3                         | 106            | 1,758,750       | 2,698,500             |
| OTHERS/AUTRES             | 154                      | 45                  | 1                         | 200            | 2,967,500       | 7,338,000             |
| TOTAL                     | 238                      | 64                  | 4                         | 306            | 4,726,250       | 10,036,500            |
| <b>N.S./N.-E.</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| HALIFAX                   | 250                      | 99                  | 6                         | 355            | 2,317,550       | 10,837,000            |
| SYDNEY                    | 88                       | 9                   | 0                         | 97             | 1,417,650       | 3,186,500             |
| SYDNEY MINES              | 13                       | 3                   | 0                         | 16             | 56,100          | 168,000               |
| OTHERS/AUTRES             | 309                      | 134                 | 4                         | 447            | 4,017,650       | 13,793,500            |
| TOTAL                     | 660                      | 245                 | 10                        | 915            | 7,808,950       | 27,985,000            |
| <b>P.E.I./I.P.-E.</b>     |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| CHARLOTTETOWN             | 12                       | 4                   | 2                         | 18             | 887,100         | 6,309,650             |
| OTHERS/AUTRES             | 19                       | 10                  | 3                         | 32             | 371,250         | 1,492,000             |
| TOTAL                     | 31                       | 14                  | 5                         | 50             | 1,258,350       | 7,801,650             |
| <b>N.B./N.-B.</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| FREDERICTON               | 24                       | 6                   | 1                         | 31             | 129,900         | 705,500               |
| MONCTON                   | 42                       | 16                  | 11                        | 69             | 760,800         | 2,515,500             |
| SAINT-JOHN                | 42                       | 13                  | 3                         | 58             | 1,257,800       | 3,848,500             |
| OTHERS/AUTRES             | 97                       | 52                  | 14                        | 163            | 2,135,850       | 10,364,500            |
| TOTAL                     | 205                      | 87                  | 29                        | 321            | 4,284,350       | 17,434,000            |
| <b>QUEBEC</b>             |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| BAIE-COMEAU               | 7                        | 4                   | 2                         | 13             | 1,617,300       | 1,848,000             |
| CHICOUTIMI-JONQUIERE      | 60                       | 46                  | 6                         | 112            | 3,897,100       | 11,055,500            |
| DRUMMONDVILLE             | 38                       | 12                  | 0                         | 50             | 385,700         | 1,911,000             |
| GRANBY                    | 59                       | 28                  | 1                         | 88             | 14,053,600      | 17,602,000            |
| HULL/GATINEAU/AYLMER      | 326                      | 95                  | 5                         | 426            | 5,371,650       | 17,430,050            |
| MONTREAL                  | 2,792                    | 1,230               | 48                        | 4,070          | 113,647,450     | 407,284,050           |
| QUEBEC                    | 378                      | 242                 | 16                        | 636            | 14,962,550      | 44,036,000            |
| RIMOUSKI                  | 39                       | 22                  | 2                         | 63             | 2,625,550       | 9,044,000             |
| ROUYN                     | 18                       | 13                  | 0                         | 31             | 1,649,650       | 2,560,000             |
| SALLABERRY DE VALLEYFIELD | 34                       | 16                  | 0                         | 50             | 499,400         | 1,623,500             |
| SHAWINIGAN                | 29                       | 17                  | 0                         | 46             | 929,300         | 2,206,000             |
| SHERBROOKE                | 67                       | 59                  | 0                         | 126            | 975,000         | 4,265,500             |
| SOREL                     | 27                       | 12                  | 0                         | 39             | 329,450         | 1,099,500             |
| ST-HYACINTHE              | 40                       | 15                  | 1                         | 56             | 6,194,200       | 7,399,500             |
| ST-JEAN-SUR-RICHELIEU     | 86                       | 28                  | 1                         | 115            | 3,103,200       | 17,045,500            |
| ST-JEROME                 | 14                       | 7                   | 0                         | 21             | 113,550         | 468,500               |
| THETFORD-MINES            | 10                       | 7                   | 2                         | 19             | 411,050         | 1,919,000             |
| TROIS-RIVIERES            | 49                       | 37                  | 1                         | 87             | 829,300         | 3,181,000             |
| VICTORIAVILLE             | 21                       | 22                  | 0                         | 43             | 412,100         | 1,817,500             |
| OTHERS/AUTRES             | 1,590                    | 895                 | 40                        | 2,525          | 66,994,550      | 174,530,200           |
| TOTAL                     | 5,684                    | 2,807               | 125                       | 8,616          | 239,001,650     | 728,326,300           |

**CUMULATIVE BANKRUPTCIES  
& PROPOSALS REPORTED IN  
THE FIRST TWELVE MONTHS OF 1985  
BY MAJOR URBAN CENTERS**

**FAILLITES & PROPOSITIONS  
CUMULATIVES SIGNALÉES AU COURS  
DES DOUZE PREMIERS MOIS DE 1985  
SELON LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS**

|                       | Consumer<br>Consommateur | Business<br>Affaire | Proposals<br>Propositions | Total<br>Total | Assets<br>Actif | Liabilities<br>Passif |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| <b>ONTARIO</b>        |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| BARRIE                | 77                       | 21                  | 2                         | 100            | 817,600         | 4,061,500             |
| BELLEVILLE            | 38                       | 12                  | 0                         | 50             | 156,350         | 1,084,500             |
| BRANTFORD             | 84                       | 31                  | 0                         | 115            | 1,609,550       | 4,566,000             |
| BROCKVILLE            | 21                       | 5                   | 0                         | 26             | 185,200         | 555,000               |
| CHATHAM               | 37                       | 6                   | 0                         | 43             | 87,450          | 7,194,500             |
| CORNWALL              | 77                       | 10                  | 0                         | 87             | 482,450         | 1,763,550             |
| GUELPH                | 48                       | 12                  | 1                         | 61             | 1,874,200       | 7,361,500             |
| HAMILTON              | 450                      | 146                 | 3                         | 599            | 4,920,250       | 22,496,500            |
| KINGSTON              | 87                       | 17                  | 2                         | 106            | 1,849,600       | 8,713,550             |
| KITCHENER             | 192                      | 64                  | 3                         | 259            | 1,684,400       | 14,067,000            |
| LONDON                | 186                      | 76                  | 4                         | 266            | 9,328,500       | 18,368,500            |
| MIDLAND               | 11                       | 2                   | 0                         | 13             | 116,550         | 238,500               |
| NORTH BAY             | 60                       | 15                  | 0                         | 75             | 368,350         | 1,662,500             |
| ORILLIA               | 21                       | 5                   | 0                         | 26             | 545,300         | 1,249,500             |
| OSHAWA                | 128                      | 41                  | 2                         | 171            | 1,461,750       | 5,057,000             |
| OTTAWA                | 475                      | 198                 | 3                         | 676            | 6,072,750       | 33,226,100            |
| OWEN SOUND            | 14                       | 0                   | 0                         | 14             | 48,400          | 187,000               |
| PETERBOROUGH          | 55                       | 26                  | 0                         | 81             | 465,550         | 3,651,000             |
| SARNIA                | 79                       | 27                  | 0                         | 106            | 1,103,650       | 5,060,500             |
| SAULT-STE-MARIE       | 94                       | 13                  | 0                         | 107            | 1,266,300       | 3,555,500             |
| ST-CATHARINES/NIAGARA | 224                      | 73                  | 0                         | 297            | 2,061,600       | 9,340,500             |
| STRATFORD             | 14                       | 6                   | 0                         | 20             | 416,150         | 1,133,500             |
| SUDBURY               | 104                      | 22                  | 1                         | 127            | 1,138,950       | 3,980,500             |
| THUNDER BAY           | 60                       | 15                  | 0                         | 75             | 786,300         | 2,704,500             |
| TORONTO               | 2,440                    | 774                 | 27                        | 3,241          | 50,253,500      | 289,118,400           |
| TRENTON               | 20                       | 2                   | 0                         | 22             | 59,500          | 309,000               |
| WINDSOR               | 168                      | 48                  | 1                         | 217            | 7,754,400       | 15,788,000            |
| OTHERS/AUTRES         | 1,564                    | 650                 | 11                        | 2,225          | 32,330,850      | 128,621,050           |
| TOTAL                 | 6,828                    | 2,317               | 60                        | 9,205          | 129,245,400     | 595,115,150           |
| <b>MANITOBA</b>       |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| WINNIPEG              | 473                      | 147                 | 8                         | 628            | 24,942,700      | 59,396,850            |
| OTHERS/AUTRES         | 185                      | 177                 | 1                         | 363            | 9,884,300       | 24,157,500            |
| TOTAL                 | 658                      | 324                 | 9                         | 991            | 34,827,000      | 83,554,350            |
| <b>SASKATCHEWAN</b>   |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| MOOSE JAW             | 22                       | 11                  | 0                         | 33             | 747,550         | 2,302,500             |
| PRINCE ALBERT         | 27                       | 11                  | 0                         | 38             | 591,550         | 2,041,500             |
| REGINA                | 100                      | 53                  | 0                         | 153            | 4,606,550       | 10,144,500            |
| SASKATOON             | 137                      | 77                  | 0                         | 214            | 6,308,250       | 26,268,000            |
| OTHERS/AUTRES         | 168                      | 150                 | 0                         | 318            | 8,824,650       | 27,535,500            |
| TOTAL                 | 454                      | 302                 | 0                         | 756            | 21,078,550      | 68,292,000            |

**CUMULATIVE BANKRUPTCIES  
& PROPOSALS REPORTED IN  
THE FIRST TWELVE MONTHS OF 1985  
BY MAJOR URBAN CENTERS**

**FAILLITES & PROPOSITIONS  
CUMULATIVES SIGNALÉES AU COURS  
DES DOUZE PREMIERS MOIS DE 1985  
SELON LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS**

|                       | Consumer<br>Consommateur | Business<br>Affaire | Proposals<br>Propositions | Total<br>Total | Assets<br>Actif | Liabilities<br>Passif |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| <b>ALBERTA</b>        |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| CALGARY               | 782                      | 325                 | 18                        | 1,125          | 68,150,800      | 289,307,500           |
| EDMONTON              | 855                      | 364                 | 11                        | 1,230          | 53,896,400      | 243,223,000           |
| MEDICINE HAT          | 27                       | 12                  | 0                         | 39             | 991,500         | 2,972,500             |
| OTHERS/AUTRES         | 654                      | 456                 | 4                         | 1,114          | 39,343,300      | 176,681,000           |
| TOTAL                 | 2,318                    | 1,157               | 33                        | 3,508          | 162,382,000     | 712,184,000           |
| <b>B.C./C.B.</b>      |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| CHILLIWACK            | 19                       | 8                   | 1                         | 28             | 437,100         | 3,353,550             |
| COURTENAY             | 26                       | 16                  | 0                         | 42             | 909,000         | 4,050,050             |
| KAMLOOPS              | 126                      | 46                  | 4                         | 176            | 7,612,500       | 35,931,800            |
| KELOWNA               | 105                      | 71                  | 1                         | 177            | 3,603,600       | 11,789,300            |
| NANAIMO               | 66                       | 34                  | 2                         | 102            | 2,360,200       | 21,580,150            |
| PRINCE-GEORGE         | 157                      | 62                  | 7                         | 226            | 11,919,000      | 31,133,850            |
| TERRACE               | 28                       | 7                   | 2                         | 37             | 1,152,250       | 2,299,000             |
| VANCOUVER             | 1,118                    | 506                 | 91                        | 1,715          | 83,681,100      | 283,495,650           |
| VERNON                | 44                       | 22                  | 0                         | 66             | 1,681,500       | 7,674,550             |
| VICTORIA              | 178                      | 109                 | 2                         | 289            | 16,028,750      | 60,056,500            |
| OTHERS/AUTRES         | 799                      | 450                 | 17                        | 1,266          | 45,766,400      | 157,520,100           |
| TOTAL                 | 2,666                    | 1,331               | 127                       | 4,124          | 175,151,400     | 618,884,500           |
| <b>N.W.T./T.N.-O.</b> |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| TOTAL                 | 6                        | 5                   | 0                         | 11             | 1,665,500       | 1,836,500             |
| <b>YUKON</b>          |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| TOTAL                 | 4                        | 10                  | 0                         | 14             | 387,800         | 1,876,000             |
| <b>CANADA</b>         |                          |                     |                           |                |                 |                       |
| TOTAL                 | 19,752                   | 8,663               | 402                       | 28,817         | 781,817,200     | 2,873,325,950         |

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

| Report for the month of<br>November 1985<br>—                                                                                                                              | Participating Provinces<br>—                     |                         |                                   |                           |                                     |                                                           |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                            | Provinces Participantes                          |                         |                                   |                           |                                     |                                                           |            |
| Rapport du mois de novembre 1985                                                                                                                                           | British Columbia<br>—<br>Colombie<br>Britannique | Alberta<br>—<br>Alberta | Saskatchewan<br>—<br>Saskatchewan | Manitoba<br>—<br>Manitoba | Nova Scotia<br>—<br>Nouvelle-Écosse | Prince Edward<br>Island<br>—<br>Île du Prince-<br>Édouard | Total      |
| Total number of Consolidation Orders<br>made by the Court during the month<br>Nombre total des ordonnances de fusion<br>émises par la cour durant le mois                  | 27                                               | 12                      | 11                                | 10                        | 26                                  | 2                                                         | 88         |
| Total amount paid into court on all<br>consolidation orders during the month<br>Montant versé à la cour durant le mois<br>relativement à tous les ordonnances<br>de fusion | 192,364.91                                       | 128,991.40              | 32,288.89                         | 46,947.46                 | 123,665.74                          | 10,935.85                                                 | 535,194.25 |
| Total amount distributed to registered<br>creditors under all consolidation orders<br>during the month                                                                     | 18,120.35                                        | 0                       | 3,788.48                          | 40,680.80                 | 135,953.74                          | 6,308.09                                                  | 204,851.46 |
| Montant distribué durant le mois aux<br>créanciers inscrits sous les ordonnances<br>de fusion                                                                              |                                                  |                         |                                   |                           |                                     |                                                           |            |
| Total number of terminations and<br>defaults during the month<br>Nombre total de cas complètes ou<br>annulés durant le mois                                                | 26                                               | 13                      | 3                                 | 1                         | 24                                  | 2                                                         | 69         |

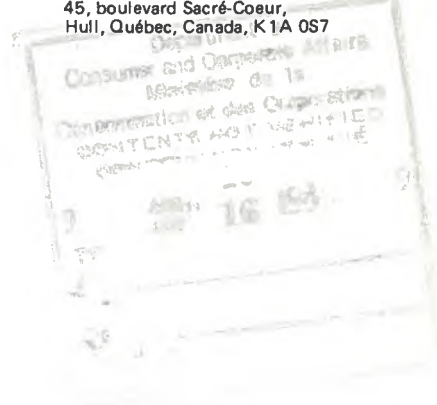
R  
CONS & CORP AFF 1299 10013815F  
LIBRARY (PU-239) CANGS771230-01  
XX  
OTTAWA  
ON

K1A 0

|                                                                                    |                                |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|  | Canada<br>Post<br>Postage Paid | Postes<br>Canada<br>Post payé |
| <b>Book rate</b>                                                                   |                                |                               |
| <b>Tarif des livres</b>                                                            |                                |                               |
| <b>K1A 0S7</b>                                                                     |                                |                               |
| <b>Ottawa, Canada</b>                                                              |                                |                               |

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



Consumer and  
Corporate Affairs  
Canada

Consommation  
et Corporations  
Canada

