

	A-1221-92	A-1221-92
Gilbert Forest (<i>Sheriff/Appellant</i>)		Gilbert Forest (<i>shérif/appelant</i>)
v.		c.
		a
Hancor Inc. and United Extrusions Ltd. (<i>Judgment Creditors/Respondents</i>)		Hancor Inc. et United Extrusions Ltd. (<i>saisissantes/intimées</i>)
and		b et
Les systèmes de drainage modernes Inc. (<i>Judgment Debtor/Respondent</i>)		Les systèmes de drainage modernes Inc. (<i>saisie/intimée</i>)
and		c et
Caron Bélanger Ernst & Young Inc. (<i>Trustee for the Judgment Debtor/Respondent</i>)		Caron Bélanger Ernst & Young Inc. (<i>syndic de la saisie/intimée</i>)
and		d et
Laurentian Bank of Canada and Laurentian Trust of Canada (<i>Creditors/Respondents</i>)		Banque laurentienne du Canada et Trust La Laurentienne du Canada (<i>créancières/intimées</i>)
and		e et
118353 Canada Ltée and 167899 Canada Inc. (<i>Purchasers/Mises en cause</i>)		118353 Canada Ltée et 167899 Canada Inc. (<i>Adjudicataires/Mises en cause</i>)
and		f et
Registrar of the Vaudreuil Registry Office (<i>Mis en cause</i>)		Registraeur du bureau de la division d'enregistrement de Vaudreuil (<i>Mis en cause</i>)
	A-1259-92	A-1259-92
118353 Canada Ltd. and 167899 Canada Ltd. (<i>Purchasers/Appellants</i>)		118353 Canada Ltée et 167899 Canada Ltée (<i>adjudicataires/appelantes</i>)
and		h et
Hancor Inc. and United Extrusions Ltd. (<i>Plaintiffs/Respondents</i>)		Hancor Inc. et United Extrusions Ltd. (<i>demande-resses/intimées</i>)
v.		c.
Les systèmes de drainage modernes Inc. (<i>Defendant/Respondent</i>)		Les systèmes de drainage modernes Inc. (<i>défendresse/intimée</i>)
		j

and

Caron Bélanger Ernst & Young Inc. (Trustee/Respondent)

and

Laurentian Bank of Canada and Laurentian Trust of Canada Inc. (Creditors/Respondents)

and

Gilbert Forest (Sheriff/Mis en cause)

and

Registrar of the Vaudreuil Registry Office (Mis en cause/Mis en cause)

INDEXED AS: FOREST v. HANCOR INC. (C.A.)

Court of Appeal, Hugessen and Décary JJ.A. and Chevalier D.J.A.—Montréal, October 3; Ottawa, October 24, 1995.

Practice — Judgments and orders — Enforcement — Appeal from order vacating sale of seized immovable — Bailiff seizing immovable on sheriff's instructions — Motions Judge erred in holding sheriff lacked power to act through bailiffs — "Provincial" sheriffs acting as sheriffs of Federal Court may, unless otherwise provided by Rules, execute writs of execution in same manner as writs executed in performance of usual duties — Motions Judge erred in relying on Federal Court Act, s. 55(5), Federal Court Rule 360 as apply only when writ cannot be directed to sheriff or sheriff unwilling to act — Federal and provincial laws complementary — No implied delegation of power — Bailiffs carrying out seizure, sale as officers of sheriff.

Creditors and debtors — Immovable seized by bailiff on sheriff's instructions — After seizure creditors accepting proposal approved by Superior Court of Quebec — Notice of stay of proceedings served on seizing bailiff — Immovable sold in judicial sale to purchaser in good faith — Neither sheriff nor purchasers notified of proposal before sale — Code of Civil Procedure requiring notice concerning execution of writ be served on sheriff — Seizing bailiff

et

Caron Bélanger Ernst & Young Inc. (syndic/intimée)

^a

et

Banque laurentienne du Canada et Trust La Laurentienne du Canada Inc. (créancières/intimées)

^b

et

Gilbert Forest (shérif/mis en cause)

^c

et

Registraire du bureau d'enregistrement de Vaudreuil (mis en cause/mis en cause)

^d

RÉPERTORIÉ: FOREST c. HANCOR INC. (C.A.)

Cour d'appel, juges Hugessen et Décary, J.C.A., et juge suppléant Chevalier—Montréal, 3 octobre; Ottawa, 24 octobre 1995.

^e

Pratique — Jugements et ordonnances — Exécution — Appel d'une ordonnance annulant la vente d'un immeuble saisi — L'huissier a saisi l'immeuble sur mandat du shérif — Le juge des requêtes a commis une erreur lorsqu'il a soutenu que le shérif n'avait pas le pouvoir de demander aux huissiers d'agir en son nom — Les shérifs «provinciaux» agissant à titre de shérifs de la Cour fédérale peuvent, à moins d'indication contraire prévue par les Règles, faire appliquer les ordonnances d'exécution de la même manière que les ordonnances qu'ils font appliquer dans l'exercice de leurs fonctions habituelles — Le juge des requêtes s'est trompé en se fondant sur l'art. 55(5) de la Loi sur la Cour fédérale et sur la Règle 360 des Règles de la Cour fédérale qui ne s'appliquent que dans les cas où l'ordonnance ne peut pas être remise au shérif ou lorsque le shérif refuse d'agir — Les lois fédérales et provinciales sont complémentaires — Aucune délégation de pouvoir n'est sous-entendue — Les huissiers exécutent la saisie, la vente en tant qu'agents du shérif.

^g

Créanciers et débiteurs — Immeuble saisi par huissier sur mandat du shérif — Après saisie, les créanciers acceptent la proposition concordataire approuvée par la Cour supérieure du Québec — Avis de suspension des procédures signifié à l'huissier qui a saisi — Immeuble vendu en justice à un acheteur de bonne foi — Ni le shérif ni les acheteurs n'ont été avisés de la proposition concordataire avant la vente — Le Code de procédure civile exige que l'on signifie au shérif

^j

ceasing to be sheriff's officer once seizure completed — Sheriff's sale set aside only in exceptional, limited circumstances — Seizure, judgment valid — Immovable belonging to judgment debtor — Purchaser acting in good faith — Sheriff's conduct beyond reproach — Alleged irregularity existing long before sale, and due to misunderstanding between judgment creditor, secured creditor, judgment debtor and trustee — Filing of proposal not stripping purchaser in good faith of title in immovable purchased in judicial sale if nobody notified sheriff of proposal before sale by sending him certified true copy.

Civil Code — Code requiring any notice concerning execution of writ must be sent to sheriff himself — Service of notice of stay on bailiff acting for sheriff in seizure of immovable not equivalent to service on sheriff — Bailiff authorized to act only in respect of seizure — Although art. 673 providing for consent to suspension of sale by parties to seizure, must inform sheriff of consent for it to be effective.

Bankruptcy — Bankruptcy Act, s. 69(1) providing on filing proposal, no creditor shall continue execution for recovery of claim provable in bankruptcy until proposal refused — S. 69 applying to both proposal and bankruptcy — S. 73, applying only to bankruptcy, providing if judgment executed anyway and sheriff not receiving certified true copy of assignment at time of sale, purchaser in good faith retaining title — S. 66(1) providing all provisions of Act, in so far as applicable, apply with such modification as circumstances require to proposals — Possible to adapt s. 73 to proposals — Filing of proposal not stripping purchaser in good faith of title in immovable purchased in judicial sale if sheriff not notified of proposal before sale by service of certified true copy.

These were appeals from an order to vacate the sale of a seized immovable. After obtaining judgment in the Federal Court against Les systèmes de drainage modernes Inc., Hancor Inc. and United Extrusions Ltd. obtained a writ of *feri facias*. On the instructions of the sheriff of the District of Beauharnois (Forest), bailiff Trudel seized the immovable. After the seizure, SDM lodged a proposal with its creditors and appointed a trustee. The creditors accepted the proposal, which was approved by the Superior Court of Quebec. The Trustee served a "notice of stay of proceedings" pursuant to *Bankruptcy Act*, section 69 on the Registry and bailiff Trudel. On the sheriff's instructions another bailiff, de Repentigny, sold the immovable in a judicial sale.

tout avis d'exécution d'un bref — L'huissier qui saisit cesse d'être l'agent du shérif une fois la saisie terminée — La vente par un shérif n'est annulée qu'en cas de circonstances exceptionnelles et limitées — Saisie, jugement valide — Immeuble appartenant à la partie saisie — Acheteur de bonne foi — Conduite du shérif irréprochable — Irrégularité présumée existant bien avant la vente et due à une mésentente entre la partie saisissante, le créancier garanti, la partie saisie et le syndic — Le dépôt de la proposition concordataire ne prive pas l'adjudicataire de bonne foi de son titre dans un immeuble obtenu à la suite d'une vente en justice si personne n'a dénoncé la proposition au shérif avant la vente par envoi à ce dernier d'une copie certifiée conforme de la proposition.

Code civil — Le Code exige que tout avis concernant l'exécution d'un bref soit signifié au shérif en personne — Signifier un avis de suspension à l'huissier agissant au nom du shérif dans le cas d'une saisie d'immeuble n'équivaut pas à signifier l'avis au shérif lui-même — L'huissier n'est autorisé à agir qu'à l'égard de la saisie — Bien que l'art. 673 prévoit que les parties à la saisie doivent consentir à la suspension de la vente, il faut informer le shérif de ce consentement pour qu'elle soit valable.

Faillite — L'art. 69(1) de la Loi sur la faillite prévoit que lors de la déposition d'une proposition, aucun créancier ne peut continuer une exécution en recouvrement d'une réclamation prouvable en matière de faillite tant que la proposition n'a pas été refusée — L'art. 69 s'applique en cas de proposition autant qu'en cas de faillite — L'art. 73, qui ne s'applique qu'en cas de faillite, prévoit que, si un jugement est exécuté et que le shérif n'a pas reçu de copie certifiée conforme de la cession au moment de la vente, l'acheteur de bonne foi conserve son titre — L'art. 66(1) prévoit que toutes les dispositions de la présente Loi, dans la mesure où elles sont applicables, s'appliquent, compte tenu des adaptations de circonstances, aux propositions — Il est possible d'adapter l'art. 73 aux propositions — Le dépôt de la proposition concordataire ne prive pas l'adjudicataire de bonne foi de son titre dans un immeuble acheté en justice si l'existence de la proposition n'a pas été dénoncée au shérif avant la vente par envoi à ce dernier d'une copie certifiée conforme de la proposition.

Il s'agissait d'appels d'une ordonnance annulant la vente d'un immeuble saisi. Fortes d'un jugement de la Cour fédérale prononcé en leur faveur à l'encontre de la société Les systèmes de drainage modernes Inc., Hancor Inc. et United Extrusions Ltd. ont obtenu un bref de *feri facias*. Sur mandat du shérif du district de Beauharnois (Forest), l'huissier Trudel a saisi l'immeuble. Après la saisie, SDM a fait une proposition de concordat à ses créanciers et a nommé un syndic. Les créanciers ont accepté la proposition, laquelle a été homologuée par la Cour supérieure du Québec. Le syndic a signifié un «avis de surseoir aux procédures» en vertu de l'article 69 de la *Loi sur la faillite* au greffe et à l'huissier Trudel. Sur mandat du shérif, l'autre

The Motions Judge relied on *Federal Court Act*, subsection 55(5) and *Federal Court Rules*, Rule 360 in concluding that although the writ was directed to the sheriff, he asked bailiffs to act for him thus usurping a power of delegation which is conferred on sheriffs by Quebec law, but which they do not possess when acting as officers of the Federal Court under the *Federal Court Rules*. *Federal Court Act*, subsection 55(5) provides that where a sheriff is unable or unwilling to act, the process of the Court shall be directed to a deputy sheriff. *Federal Court Rules*, paragraph 360(1)(b) provides that where the sheriff or marshal in Quebec is unable or unwilling to act, any process may be issued to a bailiff duly authorized to act as such for the purposes of the *Code of Civil Procedure*.

The issues were: (1) whether the seizure and judicial sale of the immovable were carried out by a person with the authority to do so under the *Federal Court Act* and *Federal Court Rules*; (2) where an immovable is the subject of a proposal after seizure, must a judicial sale thereof to a purchaser in good faith be vacated?

Held, the appeal should be allowed.

(1) The Motions Judge erred in concluding that the sheriff lacked the power to act through bailiffs. "Provincial" sheriffs who act as sheriffs of the Federal Court may, unless otherwise provided by the Rules, execute writs of execution in the same manner as the writs they execute in performing their usual duties. The writ was directed to the sheriff of the District of Beauharnois. He executed the writ in the same manner as he executes any writ directed to him, by asking a bailiff to act for him. That constituted both execution of the writ by the sheriff to whom it was directed within the meaning of subsection 55(4) of the Act (requiring a sheriff to execute the process of the Court that is directed to him), and execution in the manner permitted by subsection 56(3), i.e., in the same manner as similar writs are required to be executed by the law of Quebec.

The Motions Judge could not rely on subsection 55(5) and Rule 360 to find that the sheriff lacked the power to act in the circumstances since those provisions concern cases in which the writ cannot be directed to a sheriff or where the sheriff is unwilling to act, which was not the case herein. Once subsection 55(4) applies, subsection 55(5) and Rule 360 no longer apply.

The purpose of *Federal Court Act*, subsections 13(2) and 56(3) and Rule 5 is to ensure that federal and provincial schemes of execution are complementary and fill any possible gaps by resorting, where necessary, to the provin-

huissier, de Repentigny, a vendu l'immeuble en justice. Le juge des requêtes s'est fondé sur le paragraphe 55(5) de la *Loi sur la Cour fédérale* et sur la Règle 360 des *Règles de la Cour fédérale* pour conclure que, bien que le bref ait été adressé au shérif, ce dernier avait demandé aux huissiers d'agir en son nom, usurpant ainsi un pouvoir de délégation que la loi québécoise confère à un shérif mais que ce dernier ne possède pas quand il agit à titre d'officier de la Cour fédérale et suivant les règles de cette Cour. Le paragraphe 55(5) de la *Loi sur la Cour fédérale* prévoit qu'en cas d'empêchement du shérif ou de refus d'exécution par ce dernier, le moyen de contrainte est adressé à un shérif adjoint. L'alinéa 360(1)b) des *Règles de la Cour fédérale* prévoit que, au Québec, lorsque le shérif ou le prévôt est incapable ou refuse d'agir, les brefs peuvent être adressés à un huissier dûment autorisé aux fins du *Code de procédure civile*.

Points en litige: 1) La saisie et la vente en justice de l'immeuble ont-elles été exécutées par une personne habilitée à ce faire aux termes de la *Loi sur la Cour fédérale* et des *Règles de la Cour fédérale*? 2) La vente en justice à un adjudicataire de bonne foi d'un immeuble ayant, depuis sa saisie, fait l'objet d'une proposition concordataire, doit-elle être annulée?

Arrêt: l'appel doit être accueilli.

1) Le juge des requêtes a commis une erreur lorsqu'il a conclu que les huissiers pouvaient agir à la place du shérif. Le shérif «provincial» qui agit comme shérif de la Cour fédérale peut, à moins de disposition contraire des Règles de cette Cour, exécuter les brefs de saisie-exécution de la même manière que s'il s'agissait des brefs qu'il exécute dans le cadre de ses fonctions habituelles. Le bref a été adressé au shérif du district de Beauharnois. Le shérif a exécuté le bref de la même manière qu'il exécute tout bref qui lui est adressé, c'est-à-dire en demandant à un huissier d'agir en son nom. Il y a là à la fois exécution du bref par le shérif auquel il a été adressé au sens du paragraphe 55(4) de la Loi (qui exige du shérif qu'il exécute les moyens de contrainte de la Cour qui lui sont adressés) et exécution de la manière permise par le paragraphe 56(3), c'est-à-dire d'une manière fixée par le droit québécois.

Le juge des requêtes ne pouvait se fonder sur le paragraphe 55(5) et la Règle 360 pour conclure à l'inhabilité du shérif dans les circonstances puisque ces deux dispositions visent les cas où le bref ne peut être adressé à un shérif ou encore les cas où le shérif refuse d'agir, ce qui n'est pas notre cas. Une fois qu'entre en jeu le paragraphe 55(4), le paragraphe 55(5) et la Règle 360 ne trouvent plus application.

Les paragraphes 13(2) et 56(3) de la *Loi sur la Cour fédérale* et la Règle 5 visent à assurer la complémentarité des régimes d'exécution fédéral et provinciaux et à combler toute lacune possible par un recours, le cas échéant, aux

cial schemes. The Court must adopt the interpretation that best facilitates the integration of the two schemes. Reasons of administrative convenience as much as of certainty in civil rights matters have led the federal authorities to rely for all practical purposes on provincial practices.

There was no implied delegation of power. According to subsection 13(2), the provincial sheriff is a sheriff of the Court. According to the *Sheriffs' Act*, section 2, the bailiff acts for the sheriff and not in his place. The seizure was made by bailiff Trudel in his capacity as an officer of the sheriff. The sale was carried out by bailiff de Repentigny in his capacity as an officer of the sheriff. In both cases, the power exercised was that of the sheriff even though it was exercised by a bailiff.

(2) (a) Neither the sheriff nor the purchasers were told before the sale of the existence of a proposal. Although notice of stay had been served on the seizing bailiff Trudel, the Quebec *Code of Civil Procedure* provides that any notice concerning execution of a writ must be sent to the sheriff himself. Furthermore, bailiff Trudel was authorized to act for the sheriff only in respect of the seizure. Once the seizure was completed, he ceased to be a sheriff's officer. He was not a sheriff's officer for the purposes of the judicial sale.

(b) Once a sheriff's sale has taken place, it is only exceptionally and on very limited grounds that it can be set aside. This was not an exceptional case. The seizure and the judgment pursuant to which it was made were valid. The immovable sold by judicial authority belonged to the judgment debtor. The purchaser acted in good faith, the sheriff's conduct was beyond reproach and the alleged irregularity existed long before the date fixed for the sale and was due solely to the misunderstanding that arose between the judgment creditor, the secured creditor, the judgment debtor and the trustee.

(c) *Bankruptcy Act*, subsection 69(1) provides that on the filing of a proposal, no creditor shall continue execution for the recovery of a claim provable in bankruptcy until the proposal has been refused. Subsection 69(1) applies to both a proposal and a bankruptcy. Section 73, which applies only to bankruptcy, moderates substantially the scope of the stay under subsection 69(1). If in spite of the prohibition imposed by subsection 69(1), a creditor nevertheless proceeds to execute the judgment and if the officiating sheriff has not at the time of the sale received a certified true copy of the assignment, the judicial sale will be valid, the purchaser in good faith will retain title and the sheriff may only, to the detriment of the judgment creditor, deliver the proceeds of the sale to the trustee. Subsection 66(1) provides that "All the provisions of this Act in so far as they are applicable, apply with such modifications as the circumstances require to proposals". In order to avoid inconsistencies concerning when a purchaser's title would be valid, subsection 66(1) should be given a more liberal interpreta-

régimes provinciaux. La Cour doit privilégier l'interprétation qui facilite le plus l'intégration des deux régimes. Des raisons de commodité administrative autant que de stabilité des droits civils ont amené les autorités fédérales à s'en remettre, à toutes fins utiles, aux pratiques provinciales.

^a Il n'y avait pas de délégation implicite de pouvoir. De par les termes mêmes de la *Loi sur les shérifs*, l'huissier agit au nom du shérif et non à sa place. La saisie a été pratiquée par l'huissier Trudel en qualité d'officier du shérif. La vente a été exécutée par l'huissier de Repentigny en qualité d'officier du shérif. Dans l'un et l'autre cas, le pouvoir exercé est celui du shérif, quand bien même il a été exercé par l'huissier.

2) a) Ni le shérif ni les adjudicataires n'avaient été informés avant la vente de l'existence d'une proposition concordataire. Bien que l'avis de surseoir ait été signifié à l'huissier Trudel qui a saisi l'immeuble, le *Code de procédure civile* du Québec prévoit que tout avis relatif à l'exécution d'un bref sera envoyé au shérif lui-même. Qui plus est, l'huissier Trudel n'avait été autorisé par le shérif à agir au nom de ce dernier qu'eu égard à la saisie. Une fois la saisie terminée, il cessait d'être officier du shérif. Il ne l'était en tout cas certainement pas pour les fins de la vente en justice.

b) La vente par shérif ne peut être annulée qu'exceptionnellement et pour des motifs très limités. Il ne s'agit pas ici d'un cas exceptionnel. La saisie était valide et le jugement en vertu duquel la saisie avait été pratiquée était valide. L'immeuble vendu appartenait au débiteur saisi. L'adjudicataire était de bonne foi, le shérif n'avait rien à se reprocher et l'irrégularité alléguée existait bien avant la date fixée pour la vente et était imputable uniquement au malentendu s'étant produit entre le créancier saisissant, le créancier garanti, le débiteur saisi et le syndic.

^g c) Le paragraphe 69(1) de la *Loi sur la faillite* prescrit que, lors de la déposition d'une proposition, aucun créancier ne peut continuer une action pour le recouvrement d'une réclamation prouvable en matière de faillite tant que la proposition n'a pas été refusée. Le paragraphe 69(1) s'applique en cas de proposition aussi bien qu'en cas de faillite. L'article 73, qui ne s'applique qu'en cas de faillite, modère considérablement la portée de la suspension décrétée par le paragraphe 69(1). Si, en dépit de l'interdiction qui lui est faite par le paragraphe 69(1), un créancier procède quand même à l'exécution du jugement et si le shérif instrumentant, au moment de la vente, n'a pas reçu une copie de la cession certifiée conforme par le syndic, la vente en justice sera néanmoins valide, le titre d'adjudicataire de bonne foi sera préservé, et le shérif n'aura qu'à remettre au syndic, au grand dam du créancier saisissant, le produit de la vente. Le paragraphe 66(1) prévoit que «Toutes les dispositions de la présente loi, dans la mesure où elles sont applicables, s'appliquent compte tenu des adaptations de circonstance,

tion than that proposed in the past. It is possible to adapt section 73 to proposals. The filing of a proposal, even one accepted by the creditors and approved by the Court, does not strip a purchaser in good faith of title in an immovable purchased in a judicial sale if nobody notified the sheriff of the proposal before the sale by sending him a certified true copy thereof. Such notice could, as in the case of bankruptcy, have been sent to the sheriff by the debtor personally, by one of the creditors or by the trustee.

aux propositions». Pour éviter les incohérences quant à savoir si le titre d'un adjudicataire est valide ou pas, il convient de donner au paragraphe 66(1) une interprétation plus large que celle proposée jusqu'à ce jour. Il est possible d'adapter l'article 73 aux cas de proposition concordataire. Le dépôt d'une proposition concordataire ne prive pas ^a l'adjudicataire de bonne foi de son titre dans un immeuble acheté en justice si l'existence de la proposition n'a pas été dénoncée au shérif, avant la vente, par envoi à ce dernier d'une copie certifiée conforme de la proposition. Cet avis, tout comme s'il s'était agi d'un cas de faillite, aurait pu être ^b envoyé au shérif par le débiteur lui-même, par l'un de ses créanciers ou par le syndic.

STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED

Bailiffs Act, R.S.Q. 1977, c. H-4, s. 1 (as am. by S.Q. 1989, c. 57, s. 3).
Bankruptcy Act, R.S.C., 1985, c. B-3, ss. 42(1*i*), 57(1), 60(2), 63, 66(1), 69, 72(1), 73, 75.
Code of Civil Procedure, R.S.Q. 1977, c. C-25, arts. 596, 660, 673, 674, 679, 698.
Federal Court Act, R.S.C., 1985, c. F-7, ss. 13(1), (2), 55(4), (5), 56(3).
Federal Court Rules, C.R.C., c. 663, RR. 5, 360 (as enacted by SOR/79-58, s. 2).
Sheriffs' Act, R.S.Q. 1977, c. S-7, s. 2.

CASES JUDICIALLY CONSIDERED

APPLIED:

Garcia Transport Ltée v. Royal Trust Co., [1992] 2 S.C.R. 499; *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.* (1892), 21 S.C.R. 499; affg *Canada Investment and Agency Co. & McGregor* (1892), 1 Que. Q.B. 197; *Anjou (Town of) v. C.A.C. Realty Ltd. et al.*, [1978] 1 S.C.R. 819; (1978), 18 N.R. 301; *Motor Transport Board of Manitoba v. Purolator Courier Ltd.*, [1981] 2 S.C.R. 364; (1981), 126 D.L.R. (3d) 385; 12 Man. R. (2d) 61; 38 N.R. 465.

DISTINGUISHED:

Rossie c. Gosselin, [1979] C.S. 273; *Blanchette c. Vertu* (January 13, 1983), St-François 450-05-000562-815 (Sup. Ct), SOQUIJ No. 83-217; *Stebenne c. Banque de commerce canadienne impériale*, [1982] C.S. 884; *Sauvegarde (La), Cie d'assurance sur la vie c. Tapis Laberge Inc.*, [1983] C.S. 835.

REFERRED TO:

Stephens v. R. (1982), 26 C.P.R. 1; [1982] CTC 138; 82 DTC 6132; 40 N.R. 620 (F.C.A.); *Roynat Inc. c. Grenier*, [1985] R.D.J. 89 (C.A.); *Vachon v. Canada*

LOIS ET RÈGLEMENTS

Code de procédure civile, L.R.Q. 1977, ch. C-25, art. 596, 660, 673, 674, 679, 698.
Loi sur la Cour fédérale, L.R.C. (1985), ch F-7, art. 13(1), (2), 55(4), (5), 56(3).
Loi sur la faillite, L.R.C. (1985), ch. B-3, art. 42(1*i*), 57(1), 60(2), 63, 66(1), 69, 72(1), 73, 75.
Loi sur les huissiers de justice, L.R.Q. 1977, ch. H-4, art. 1 (mod. par L.Q. 1989, ch. 57, art. 3).
Loi sur les shérifs, L.R.Q. 1977, ch. S-7, art. 2.
Règles de la Cour fédérale, C.R.C., ch. 663, Règles 5, 360 (éditée par DORS/79-58, art. 2).

JURISPRUDENCE

DÉCISIONS APPLIQUÉES:

Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal, [1992] 2 R.C.S. 499; *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.* (1892), 21 R.C.S. 499; conf. *Canada Investment and Agency Co. & McGregor* (1892), 1 B.R. 197; *Anjou (Ville d') c. C.A.C. Realty Ltd. et autres*, [1978] 1 R.C.S. 819; (1978), 18 N.R. 301; *Motor Transport Board of Manitoba c. Purolator Courier Ltd.*, [1981] 2 R.C.S. 364; (1981), 126 D.L.R. (3d) 385; 12 Man. R. (2d) 61; 38 N.R. 465.

DISTINCTION FAITE AVEC:

Rossie c. Gosselin, [1979] C.S. 273; *Blanchette c. Vertu* (13 janvier 1983), St-François 450-05-000562-815 (C.S.), SOQUIJ n° 83-217; *Stebenne c. Banque de commerce canadienne impériale*, [1982] C.S. 884; *Sauvegarde (La), Cie d'assurance sur la vie c. Tapis Laberge Inc.*, [1983] C.S. 835.

DÉCISIONS CITÉES:

Stephens c. R. (1982), 26 C.P.R. 1; [1982] CTC 138; 82 DTC 6132; 40 N.R. 620 (C.A.F.); *Roynat Inc. c. Grenier*, [1985] R.D.J. 89 (C.A.); *Vachon c. Commis-*

Employment and Immigration Commission, [1985] 2 S.C.R. 417; (1985), 23 D.L.R. (4th) 641; 57 C.B.R. (N.S.) 113; 63 N.R. 81; *R. v. Fitzgibbon*, [1990] 1 S.C.R. 1005; 78 C.B.R. (N.S.) 193; 55 C.C.C. (3d) 449; 76 C.R. (3d) 378; 107 N.R. 281; 40 O.A.C. 81; *Gobeil v. Cie H. Fortier et al.*, [1982] 1 S.C.R. 988; 138 D.L.R. (3d) 50; 42 C.B.R. (N.S.) 209; 44 N.R. 384; *Hudson (trustee in bankruptcy) v. Brisebois Bros. Construction Ltd.* (1982), 37 A.R. 48; 135 D.L.R. (3d) 166; [1982] 4 W.W.R. 84; 19 Alta. L.R. (2d) 276; 42 C.B.R. (N.S.) 97 (C.A.); *Amanda Designs Boutique Ltd. v. Charisma Fashions Ltd.*, [1972] 3 O.R. 68; (1972), 27 D.L.R. (3d) 392; 17 C.B.R. (N.S.) 16 (C.A.); *In re Hanna (W.) & Company Ltd.* (1961), 2 C.B.R. (N.S.) 40 (Ont. S.C.); *In re Coupal et Frères Ltée: Vibrapipe Concrete Products Ltd. et Ville de Chambly*, [1968] C.S. 91; (1967), 12 C.B.R. (N.S.) 28.

sion de l'emploi et de l'immigration du Canada, [1985] 2 R.C.S. 417; (1985), 23 D.L.R. (4th) 641; 57 C.B.R. (N.S.) 113; 63 N.R. 81; *R. c. Fitzgibbon*, [1990] 1 R.C.S. 1005; 78 C.B.R. (N.S.) 193; 55 C.C.C. (3d) 449; 76 C.R. (3d) 378; 107 N.R. 281; 40 O.A.C. 81; *Gobeil c. Cie H. Fortier et autres*, [1982] 1 R.C.S. 988; 138 D.L.R. (3d) 50; 42 C.B.R. (N.S.) 209; 44 N.R. 384; *Hudson (trustee in bankruptcy) v. Brisebois Bros. Construction Ltd.* (1982), 37 A.R. 48; 135 D.L.R. (3d) 166; [1982] 4 W.W.R. 84; 19 Alta. L.R. (2d) 276; 42 C.B.R. (N.S.) 97 (C.A.); *Amanda Designs Boutique Ltd. v. Charisma Fashions Ltd.*, [1972] 3 O.R. 68; (1972), 27 D.L.R. (3d) 392; 17 C.B.R. (N.S.) 16 (C.A.); *In re Hanna (W.) & Company Ltd.* (1961), 2 C.B.R. (N.S.) 40 (C.S. Ont.); *In re Coupal et Frères Ltée: Vibrapipe Concrete Products Ltd. et Ville de Chambly*, [1968] C.S. 91; (1967), 12 C.B.R. (N.S.) 28.

AUTHORS CITED

Bohémier, Albert. *Faillite et Insolvabilité*, tome 1, Montréal (Qué.): Éditions Thémis, 1992.

APPEALS from order vacating a judicial sale of a seized immovable on the ground that the method of carrying out the seizure and sale, although recognized under Quebec law, was not authorized by the *Federal Court Act* and *Federal Court Rules (Hancor Inc. et al. v. 118353 Canada Ltd. et al.* (1993), 56 F.T.R. 82 (F.C.T.D.)). Appeal allowed.

COUNSEL:

Marcus Spivock for sheriff/appellant in A-1221-92, sheriff/mis en cause in A-1259-92.

Martin Bernard and *Claude Morency* for Hancor Inc. and United Extrusions Ltd., judgment creditors/respondents in A-1221-92, plaintiffs/respondents in A-1259-92.

Michel Morissette for Les systèmes de drainage modernes Inc., judgment debtor/respondent in A-1221-92, defendant/respondent in A-1259-92.

Alain Robichaud for Laurentian Bank of Canada and Laurentian Trust of Canada (Inc.), creditors/respondents in A-1221-92 and A-1259-92.

Michel La Roche and *Jean-François Gauvin* for 118353 Canada Ltd. and 167899 Canada Inc./Ltd., purchasers/mises en cause in A-1221-92, purchasers/appellants in A-1259-92.

DOCTRINE

Bohémier, Albert. *Faillite et Insolvabilité*, tome 1, Montréal (Qué.): Éditions Thémis, 1992.

APPELS d'une ordonnance annulant la vente en justice d'un immeuble saisi au motif que la méthode d'exécution de la saisie et de la vente, bien que reconnue en droit québécois, n'était pas autorisée par la *Loi sur la Cour fédérale* et les *Règles de la Cour fédérale (Hancor Inc. et al. c. 118353 Canada Ltd. et al.* (1993), 56 F.T.R. 82 (C.F. 1^{re} inst.)). Appel accueilli.

AVOCATS:

Marcus Spivock pour le shérif/appelant dans A-1221-92, shérif/mis en cause dans A-1259-92.

Martin Bernard et *Claude Morency* pour Hancor Inc. et United Extrusions Ltd., saisissantes/intimées dans A-1221-92, demanderesse/intimée dans A-1259-92.

Michel Morissette pour Les systèmes de drainage modernes Inc., saisie/intimée dans A-1221-92, défenderesse/intimée dans A-1259-92.

Alain Robichaud pour la Banque laurentienne du Canada et pour le Trust La Laurentienne du Canada (Inc.), créancières/intimées dans A-1221-92 et A-1259-92.

Michel La Roche et *Jean-François Gauvin* pour la 118353 Canada Ltée et la 167899 Canada Inc./Ltée, adjudicataires/mises en cause dans A-1221-92, adjudicataires/appelantes dans A-1259-92.

SOLICITORS:

Bernard, Roy and Associates, Montréal, for sheriff/appellant in A-1221-92, sheriff/mis en cause in A-1259-92.

Byers, Casgrain, Montréal, for Hancor Inc. and United Extrusions Ltd., judgment creditors/respondents in A-1221-92, plaintiffs/respondents in A-1259-92.

Morissette, Downs, Montréal, for Les systèmes de drainage modernes Inc., judgment debtor/respondent in A-1221-92, defendant/respondent in A-1259-92.

de Grandpré, Godin, Montréal, for Laurentian Bank of Canada and Laurentian Trust of Canada (Inc.), creditors/respondents in A-1221-92 and A-1259-92.

Michel La Roche, Montréal, for 118353 Canada Ltd. and 167899 Canada Inc./Ltd., purchasers/mises en cause in A-1221-92, purchasers/appellants in A-1259-92.

The following is the English version of the reasons for judgment rendered by

DÉCARY J.A.: What, according to the *Federal Court Act* [R.S.C., 1985, c. F-7] and *Federal Court Rules* [C.R.C., c. 663], are the powers of a sheriff appointed by the Quebec authorities when seizing and selling an immovable by judicial authority in his or her capacity as sheriff of the Federal Court? Where an immovable is the subject of a proposal after being seized, must a judicial sale thereof be vacated to the detriment of a purchaser in good faith even though no notice of stay appears to have been served on the sheriff before the sale? These are the basic questions raised by these two appeals from the decision of a motions judge reported at (1993), 56 F.T.R. 82.

Background

On the strength of a favourable judgment of the Federal Court (the Court) in a patent case against Les systèmes de drainage modernes Inc. (SDM), Hancor Inc. and United Extrusions Ltd. (Hancor) obtained a writ of *feri facias* (the writ) from the Court and seized an immovable belonging to SDM.

PROCUREURS:

Bernard, Roy et Associés, Montréal, pour le shérif/appelant dans A-1221-92, shérif/mis en cause dans A-1259-92.

Byers, Casgrain, Montréal, pour Hancor Inc. et United Extrusions Ltd., saisissantes/intimées dans A-1221-92, demanderesse/intimée dans A-1259-92.

Morissette, Downs, Montréal, pour Les systèmes de drainage modernes Inc., saisie/intimée dans A-1221-92, défenderesse/intimée dans A-1259-92.

de Grandpré, Godin, Montréal, pour la Banque laurentienne du Canada et le Trust La Laurentienne du Canada (Inc.), créancières/intimées dans A-1221-92 et A-1259-92.

Michel La Roche, Montréal, pour 118353 Canada Ltée et 167899 Canada Inc./Ltée, adjudicataires/mises en cause dans A-1221-92, adjudicataires/appelantes dans A-1259-92.

Voici les motifs du jugement rendu en français par

LE JUGE DÉCARY, J.C.A.: Quels sont, aux termes de la *Loi sur la Cour fédérale* [L.R.C. (1985), ch. F-7] et des *Règles de la Cour fédérale* [C.R.C., ch. 663], les pouvoirs d'un shérif nommé par les autorités québécoises quand il saisit et vend un immeuble en justice en sa qualité de shérif de la Cour fédérale? La vente en justice d'un immeuble ayant, depuis sa saisie, fait l'objet d'une proposition concordataire doit-elle être annulée, au détriment d'un adjudicataire de bonne foi, quand bien même aucun avis de surseoir n'aurait été donné au shérif avant la vente? Voilà, essentiellement, les questions que soulèvent ces deux appels portés à l'encontre d'une décision d'un juge des requêtes publiée à (1993), 56 F.T.R. 82.

La toile de fond

Fortes d'un jugement de la Cour fédérale (la Cour) prononcé en leur faveur dans une affaire de brevet à l'encontre de la société Les systèmes de drainage modernes Inc. (SDM), les sociétés Hancor Inc. et United Extrusions Ltd. (Hancor) ont obtenu de la Cour l'émission d'un bref de *feri facias* (le bref), et saisi un immeuble appartenant à SDM.

After the seizure, SDM lodged a proposal with the trustee Caron Bélanger Ernst & Young Inc. (the trustee) and the said proposal was accepted by the creditors, including the judgment creditor Hancor and the secured creditors Laurentian Bank of Canada and Laurentian Trust of Canada (Laurentian), and approved by the Superior Court of Quebec.

Due to a host of errors and misunderstandings that are outside the scope of the case before the Court,¹ the immovable under seizure was subsequently sold by the sheriff Gilbert Forest (the sheriff) in a judicial sale and awarded to purchasers, namely 118353 Canada Ltd. and 167899 Canada Inc./Ltd. (purchasers), whose good faith was not challenged in this Court.

Essentially on the basis that the judicial sale had been conducted in a manner contrary to the *Bankruptcy Act*² as it read prior to the 1992 amendments³ and in contravention of the essential conditions and formalities prescribed by the Quebec *Code of Civil Procedure* [R.S.Q. 1977, c. C-25], three motions to vacate the sheriff's sale were filed, one by SDM and the trustee, a second by Hancor and a third by Laurentian. The Motions Judge allowed the three motions, not on the grounds alleged therein, which he dismissed, but on the ground, raised for the first time at the hearing, that the method chosen by the sheriff to carry out the seizure and sale, which is recognized under Quebec law, is not authorized by the *Federal Court Act*⁴ and *Federal Court Rules*. The sheriff and the purchasers each appealed the decision and the two appeals were joined for the purposes of hearing and judgment.

The argument in this Court was limited to the two questions I asked at the outset of these reasons and to questions incidental thereto.

Question 1: Were the seizure and judicial sale of the immovable carried out by a person with the authority to do so under the *Federal Court Act* and *Federal Court Rules*?

Après la saisie, SDM a déposé une proposition de concordat auprès du syndic Caron Bélanger Ernst & Young Inc. (le syndic), laquelle proposition fut acceptée par les créanciers, dont le créancier saisissant Hancor et les créancières garanties, La Banque laurentienne du Canada et Trust La Laurentienne du Canada (la Laurentienne) et homologuée par la Cour supérieure du Québec.

En raison d'une accumulation d'erreurs et de malentendus dont il ne m'appartient pas, dans le présent litige, de faire le procès¹, l'immeuble saisi fut par la suite vendu en justice par le shérif Gilbert Forest (le shérif) et adjudgé à des acquéreurs dont la bonne foi n'est pas, devant nous, remise en question, soit les sociétés 118353 Canada Ltée et 167899 Canada Inc./Ltée (les adjudicataires).

Alléguant essentiellement que la vente en justice avait été faite à l'encontre des dispositions de la *Loi sur la faillite*² telle qu'elle se lisait avant les modifications apportées en 1992³ et en contravention des conditions et formalités essentielles prescrites par le *Code de procédure civile* [L.R.Q. 1977, ch. C-25] du Québec, trois requêtes en annulation de décret ont été déposées, l'une, par SDM et le syndic, une deuxième, par Hancor et une troisième par la Laurentienne. Le juge des requêtes a accueilli les trois requêtes, non pas pour les motifs qui y étaient allégués, qu'il a rejetés, mais pour le motif, soulevé pour la première fois à l'audience, que le mode d'exécution de la saisie et de la vente choisi par le shérif et sanctionné par le droit québécois n'était pas autorisé par la *Loi sur la Cour fédérale*⁴ et par les *Règles de la Cour fédérale*. Le shérif et les adjudicataires ont chacun porté la décision en appel et les deux appels ont été réunis pour les fins de l'audition et de la décision.

Le débat, devant nous, a été restreint aux deux seules questions, et à leurs accessoires, dont je faisais état au début de ces motifs.

Première question: La saisie et la vente en justice de l'immeuble ont-elles été exécutées par une personne habilitée à ce faire aux termes de la *Loi sur la Cour fédérale* et des *Règles de la Cour fédérale*?

The facts relevant to this part of the case are not in dispute. On October 10, 1991, at Hancor's request, a writ of *feri facias* was issued by the Court in Toronto to the "Sheriff of the District of Beauharnois". On November 7, 1991 Hancor's Montréal counsel sent a copy of the writ to his usual bailiffs, Villeneuve et associés, to have them seize the immovable. On November 11, 1991 the bailiff Sylvain Trudel, a member of Villeneuve et associés, visited the sheriff of the district of Beauharnois, Gilbert Forest, and gave him the writ. The sheriff then instructed the bailiff Trudel to seize the immovable, writing the following words on the back of the writ:

[TRANSLATION] Valleyfield, November 11, 1991

Instructions to bailiff Sylvain Trudel

To seize ~~and sell~~

(signed) Gilbert Forest, Sheriff

[N.B.: the words "and sell" on this standard form were crossed out by hand.]

On November 14, 1991 the bailiff Trudel seized the immovable.

On January 11, 1992 the sheriff inserted a notice of public sale in the *Gazette officielle du Québec*. On January 27, 1992 he sent the said notice to the Vaudreuil registry office. On February 2, 1992 he inserted the notice in a local newspaper.

On March 10, 1992 the sheriff instructed another bailiff, Jacques de Repentigny, to sell the immovable in a judicial sale, which he did that very day. After the sale, the bailiff gave the sheriff the minutes of the sale, his report and the cheque issued by the purchasers. On March 30, 1992 the sheriff completed his own report, in which he certified that he had seized the immovable and that on March 10, 1992 he had offered it for sale by auction and awarded it to the two purchasers jointly and severally.

According to the evidence, this procedure (with the probable exception of the delay in preparing the sheriff's report) is that ordinarily followed by counsel, bailiffs and the sheriff in the district of Beauharnois

Les faits pertinents à cette partie du litige ne sont pas contestés. Le 10 octobre 1991, à la demande de Hancor, un bref de *feri facias* est émis par la Cour, à Toronto, et adressé au «Sheriff of the District of Beauharnois». Le 7 novembre 1991, le procureur de Hancor à Montréal fait parvenir à ses huissiers habituels, Villeneuve et associés, copie du bref pour qu'ils procèdent à la saisie de l'immeuble. Le 11 novembre 1991, l'huissier Sylvain Trudel, membre de Villeneuve et associés, se rend chez le shérif du district de Beauharnois, Gilbert Forest et lui remet le bref. Le shérif donne alors à l'huissier Trudel le mandat de saisir l'immeuble en inscrivant à l'endos du bref les mots suivants:

Valleyfield, le 11 novembre 1991

Mandat à l'huissier Sylvain Trudel

De saisir ~~et vendre~~

(signé) Gilbert Forest, shérif

[N.b. les mots «et vendre» sont biffés à la main de cette formule-type.]

Le 14 novembre 1991, l'huissier Trudel saisit l'immeuble.

Le 11 janvier 1992, le shérif fait paraître un avis de vente publique dans la *Gazette officielle du Québec*. Le 27 janvier 1992, il transmet cet avis au bureau d'enregistrement de Vaudreuil. Le 2 février 1992, il fait paraître l'avis dans un journal local.

Le 10 mars 1992, le shérif confie à un autre huissier, Jacques de Repentigny, le mandat de vendre l'immeuble en justice, ce que l'huissier de Repentigny fait le jour même. Après la vente, l'huissier remet au shérif le procès-verbal de la vente, son rapport et le chèque émis par les adjudicataires. Le 30 mars 1992, le shérif complète son propre rapport, dans lequel il certifie qu'il avait saisi l'immeuble et que, le 10 mars 1992, il l'avait mis aux enchères et adjugé aux deux adjudicataires, conjointement et solidairement.

Cette procédure (sauf, vraisemblablement, la préparation tardive du rapport du shérif) est, selon la preuve faite, celle normalement suivie par les procureurs, les huissiers et le shérif dans le district de Beauharnois et

and is in all ways consistent with the requirements of Quebec law.

The trustee and Laurentian argued before the Motions Judge that the said procedure was contrary to the requirements of the *Federal Court Act* (“the Act” in this first part) and *Federal Court Rules* (the Rules). The Motions Judge agreed with them.

The Motions Judge relied basically on subsection 55(5)⁵ of the Act and Rule 360⁶ [as enacted by SOR/79-58, s. 2] in concluding that although the writ had been directed to the sheriff of the district of Beauharnois, the said sheriff, though there was no evidence that he was unwilling to act, instead decided to instruct the bailiff Trudel to seize the immovable and the bailiff de Repentigny to sell it in a judicial sale. In asking a bailiff to act for him, the sheriff is alleged to have usurped a power of delegation which is conferred on sheriffs by Quebec law but which they do not possess when acting as officers of the Federal Court under the Rules of this Court. Thus, the seizure and judicial sale are alleged to have been carried out by a bailiff to whom the writ was not directed and who was not authorized under federal law to carry out a seizure and judicial sale.

In my opinion, the Motions Judge was on the wrong track in his interpretation of the facts, the applicable provisions and the intent underlying those provisions.

It can be seen from a joint reading of subsections 13(1) and (2) of the Act⁷ that if no sheriff of the Federal Court has been appointed by the Governor in Council for the district of Beauharnois—which is the case—the sheriff appointed by the provincial authorities in the said district becomes *ex officio* the sheriff of the Court.⁸ Thus, in the case at bar, the responsibilities of a sheriff of the Court were conferred on the sheriff Forest in addition to those already incumbent on him under provincial law.

One of the responsibilities he inherited in his capacity as sheriff of the Court is that, provided for in subsection 55(4),⁹ of executing the process of the Court that is directed to him.

elle est en tous points conforme aux exigences du droit québécois.

Le syndic et la Laurentienne ont soutenu, devant le juge des requêtes, que la procédure suivie ne répondait pas aux exigences de la *Loi sur la Cour fédérale* («la Loi», dans cette première partie) et des *Règles de la Cour fédérale* (les Règles). Le juge des requêtes leur a donné raison.

Le juge des requêtes, essentiellement, s’est fondé sur le paragraphe 55(5)⁵ de la Loi et sur la Règle 360⁶ [éditée par DORS/79-58, art. 2] pour conclure que bien que le bref ait été adressé au shérif du district de Beauharnois, ce dernier, sans que preuve n’ait été faite de son refus de l’exécuter, a plutôt décidé de confier à l’huissier Trudel le mandat de saisir l’immeuble et à l’huissier de Repentigny, celui de le vendre en justice. En demandant à un huissier d’agir en son nom, le shérif aurait usurpé un pouvoir de délégation que la loi québécoise confère à un shérif mais que lui-même ne posséderait pas à titre d’officier de la Cour fédérale agissant en cette qualité et suivant les Règles de cette Cour. Ainsi, la saisie et la vente en justice auraient été exécutés par un huissier auquel le bref n’était pas adressé et qui n’était pas autorisé par le droit fédéral à saisir et à vendre en justice.

À mon avis, le juge des requêtes a fait fausse route dans son interprétation des faits, des textes applicables et de l’intention sous-jacente à ces derniers.

Il ressort de la lecture combinée des paragraphes 13(1) et (2) de la Loi⁷, qu’à défaut par le gouverneur en conseil de nommer lui-même un shérif de la Cour fédérale pour le district de Beauharnois—ce qui est le cas—le shérif nommé par les autorités provinciales dans ledit district devient de droit le shérif de la Cour⁸. En l’espèce, donc, le shérif Forest s’est vu confier, en sus des charges qui sont déjà les siennes en vertu des lois provinciales, celles de shérif de la Cour.

Une de ces charges dont il hérite en sa qualité de shérif de la Cour est celle, prévue au paragraphe 55(4)⁹, d’exécuter les moyens de contrainte de la Cour qui lui sont adressés.

According to subsection 56(3),¹⁰ unless otherwise provided by the Rules, the sheriff is to execute all writs of execution “as nearly as possible in the same manner as similar writs or process, issued out of the superior courts of the province in which the property to be seized is situated, are, by the law of that province, required to be executed.”

Article 660 of Quebec *Code of Civil Procedure* provides that a writ of seizure of immovables “is executed by the sheriff himself or by one of his officers”. Furthermore, section 2 of the *Sheriffs’ Act*¹¹ confers on every sheriff “the selection of the bailiffs to be employed by and to act for him in the several districts of Québec,” and section 1 of the *Bailiffs Act*¹² provides that a bailiff is an officer “empowered to serve written proceedings issuing out of any court, carry out judicial decisions that are executory and perform any other duty devolving upon him by law.”

It unquestionably follows that “provincial” sheriffs who act as sheriffs of the Federal Court may, unless otherwise provided by the Rules of this Court, execute writs of execution in the same manner as the writs they execute in performing their usual duties.

It has been established in the instant case that the writ was directed to the sheriff of the district of Beauharnois. It was adduced in evidence that the sheriff executed the writ in the same manner as he executes any writ directed to him, that is, by asking a bailiff to act for him. In my view, that constitutes both execution of the writ by the sheriff to whom it was directed within the meaning of subsection 55(4) of the Act and execution in the manner permitted by subsection 56(3), that is, in the same manner as similar writs are required to be executed by the law of Quebec. Thus, the Motions Judge committed his first error in concluding that the sheriff lacked the power to act through bailiffs. That error led to a second, which we will now discuss.

Once subsection 55(4) comes into play, subsection 55(5) and its complement, Rule 360, are no longer applicable. Those two provisions concern cases in

De par le paragraphe 56(3)¹⁰ et en l’absence de disposition contraire des Règles, le shérif exécute les brefs de saisie-exécution «autant que possible de la manière fixée, pour des moyens de contrainte semblables émanant d’une cour supérieure provinciale, par le droit de la province où sont situés les biens à saisir».

L’article 660 du *Code de procédure civile* du Québec prescrit qu’un bref de saisie immobilière «est exécuté par le shérif lui-même ou par un de ses officiers». Par ailleurs, l’article 2 de la *Loi sur les shérifs*¹¹ donne à tout shérif «le choix des huissiers qu’il emploie pour agir en son nom dans les différents districts du Québec» et de par l’article 1 de la *Loi sur les huissiers de justice*¹² l’huissier est un officier «habilité à signifier les actes de procédure émanant de tout tribunal, à mettre à exécution les décisions de justice ayant force exécutoire et à exercer toute autre fonction qui lui est dévolue en vertu de la loi».

Il s’ensuit indiscutablement que le shérif «provincial» qui agit comme shérif de la Cour fédérale peut, à moins de disposition contraire des Règles de cette Cour, exécuter les brefs de saisie-exécution de la même manière que s’il s’agissait des brefs qu’il exécute dans le cadre de ses fonctions habituelles.

Il est acquis dans le présent dossier que le bref a été adressé au shérif du district de Beauharnois. Il a été mis en preuve que le shérif a exécuté le bref de la même manière qu’il exécute tout bref qui lui est adressé, c’est-à-dire en demandant à un huissier d’agir en son nom. Il y a là, à mon avis, à la fois exécution du bref par le shérif auquel il a été adressé au sens du paragraphe 55(4) de la Loi et exécution de la manière permise par le paragraphe 56(3), c’est-à-dire d’une manière fixée par le droit québécois. Aussi, le juge des requêtes commet-il sa première erreur lorsqu’il conclut que le shérif n’avait pas le pouvoir d’agir par l’intermédiaire de huissiers. Cette erreur en amène une seconde, que voici.

Une fois qu’entre en jeu le paragraphe 55(4), le paragraphe 55(5) et la Règle 360 qui le complète ne trouvent plus application. Ces deux dispositions, en

which the writ cannot be directed to a sheriff or where the sheriff is unwilling to act. Since that is not the case here, the Motions Judge could not rely on subsection 55(5) and Rule 360 to find that the sheriff lacked the power to act in the circumstances.

If there were any doubt, and in my view there is none, it would still be necessary to interpret the word "execute" in subsection 55(4) in a manner that reflects the acknowledged intention of the federal authorities. The clear purpose of subsections 13(2) and 56(3) of the Act and Rule 5¹³ is to ensure that the federal and provincial schemes of execution are complementary and to fill any possible gaps by resorting where necessary to the provincial schemes. These provisions are all invitations to the Court to refrain from inflexibility and adopt the interpretation that best facilitates the integration of the two schemes.

The reasons for this are easy to explain. The Federal Court is in a way a court of exception that was grafted onto the existing network of superior courts. Its judgments have significant civil implications and it is essential, if they are to be understandable to litigants and if these implications are to be at all uniform, for execution procedures to be as similar as possible to those of the superior courts. This is all the more essential in that the Court as a general rule uses officers of the court appointed, and the seizure and judicial sale machinery established by, provincial authorities. Thus, reasons of administrative convenience as much as of certainty in civil rights matters have led the federal authorities to rely for all practical purposes on provincial practices.

The arguments revolved, wrongly in my view, around the concept of implied delegation of power. There was strictly speaking no such delegation in the case at bar. According to subsection 13(2) of the Act, the provincial sheriff is a sheriff of the Court. According to the very words of section 2 of the *Sheriffs' Act*, the bailiff acts for the sheriff and not in his or her place. The seizure was made by the bailiff Trudel in his capacity as an officer of the sheriff. The sale was carried out by the bailiff de Repentigny in his capacity

effet, visent les cas où le bref ne peut être adressé à un shérif ou encore les cas où le shérif refuse d'agir. Comme ce n'est pas notre cas, le juge des requêtes ne pouvait se fonder sur ces deux dispositions pour conclure à l'inhabilité du shérif dans les circonstances.

Si doute il y avait, et je suis d'avis qu'il n'y en a pas, encore faudrait-il interpréter le mot «exécute» au paragraphe 55(4) d'une manière qui réponde à l'intention avouée des autorités fédérales. Or, les paragraphes 13(2) et 56(3) de la Loi et la Règle 5¹³ visent ostensiblement à assurer la complémentarité des régimes d'exécution fédéral et provinciaux et à combler toute lacune possible par un recours, le cas échéant, aux régimes provinciaux. Ces dispositions constituent autant d'invitations adressées à la Cour de ne pas faire montre de rigidité et de privilégier l'interprétation qui facilite le plus l'intégration des deux régimes.

Les raisons de ce faire s'expliquent aisément. La Cour fédérale est une cour, en quelque sorte, d'exception qui est venue se greffer au réseau existant des cours supérieures. Ses jugements produisent des effets civils importants et il est essentiel, si l'on veut que le justiciable s'y retrouve et qu'il y ait une quelconque uniformité dans ces effets, que les procédures d'exécution ressemblent le plus possible à celles des cours supérieures. Cela s'impose d'autant plus que la Cour se sert, règle générale, des officiers de justice nommés par les autorités provinciales et des mécanismes de saisie et de vente en justice établis par ces dernières. Des raisons, donc, de commodité administrative autant que de stabilité des droits civils ont amené les autorités fédérales à s'en remettre, à toutes fins utiles, aux pratiques provinciales.

Le débat s'est engagé, à tort selon moi, autour de la notion de délégation implicite de pouvoir. Il n'y a pas ici, à proprement parler, de telle délégation. Le shérif provincial, de par le paragraphe 13(2) de la Loi, est le shérif de la Cour. L'huissier, de par les termes mêmes de l'article 2 de la *Loi sur les shérifs*, agit au nom du shérif et non à la place de ce dernier. La saisie a été pratiquée par l'huissier Trudel en qualité d'officier du shérif. La vente a été exécutée par l'huissier de Repentigny en qualité d'officier du shérif. Dans l'un

as an officer of the sheriff. In both cases, the power exercised was that of the sheriff even though it was exercised by the bailiff.

Finally, the solution adopted by the Motions Judge, which was proposed by the respondents, is impracticable. It places obligations—those of personally seizing everything and selling everything in a judicial sale—on Quebec sheriffs, the very persons to whom subsection 13(2) of the Act entrusts the task of executing such writs, obligations that they do not perform in the course of their everyday duties. At the same time, it places constraints on the machinery established by provincial authorities, which the federal authorities are employing, that the provincial authorities cannot be assumed to have intended to apply thereto. I cannot adopt an interpretation that might paralyze the system. Thus, I consider the following comments by Monnin J.A., which Dickson J. (as he then was) adopted in *Motor Transport Board of Manitoba v. Purolator Courier Ltd.*,¹⁴ to be relevant even though made in a different context:

I must assume that this federal legislation which was purely a delegation of federal powers to the various provincial transport boards, expects these boards to operate in their usual manner and no more. If such were not the case, it would lead to ridiculous situations and I am not prepared to find that Parliament of necessity desired ridiculous situations.

I accordingly conclude that in the case at bar the provincial law and federal law are complementary rather than inconsistent and that the Motions Judge erred in holding that a judicial sale carried out by the sheriff in conformity with the requirements of Quebec law and federal law was invalid.

This argument of the respondents was accordingly unfounded.

Question 2: Where an immovable is the subject of a proposal after being seized, must a judicial sale thereof to a purchaser in good faith be vacated?

The respondents relied on both the Quebec *Code of Civil Procedure* and the *Bankruptcy Act* ("the Act" in this second part). They submitted, in short, that the

et l'autre cas, le pouvoir exercé est celui du shérif, quand bien même il l'a été par l'huissier.

Enfin, la solution retenue par le juge des requêtes et proposée par les intimés s'avère impraticable. Elle impose à un shérif québécois, celui-là même auquel le paragraphe 13(2) de la Loi confie la tâche d'exécution du bref, des obligations—celles de tout saisir et de tout vendre en justice lui-même—qu'il n'assume pas dans la réalité de ses tâches quotidiennes. Elle impose du même coup à la mécanique mise sur pied par les autorités provinciales et qu'empruntent les autorités fédérales, des contraintes qu'on ne peut supposer que ces dernières aient voulu lui faire subir. Il ne m'est pas possible de privilégier une interprétation qui puisse paralyser le système. Aussi, ces propos du juge d'appel Monnin que le juge Dickson (qui n'était pas encore juge en chef) reprenait à son compte dans *Motor Transport Board of Manitoba c. Purolator Courier Ltd.*¹⁴, me paraissent pertinents, encore que prononcés dans un contexte différent:

Je dois présumer que cette loi fédérale, qui est une pure délégation des compétences fédérales aux différentes commissions provinciales des transports, suppose que ces commissions fonctionneront comme à l'ordinaire, sans plus. Sinon il s'ensuivrait des situations ridicules et je ne suis pas prêt à conclure que le législateur a nécessairement voulu des situations ridicules.

J'en viens donc à la conclusion qu'il y a, en l'espèce, complémentarité plutôt qu'incompatibilité entre le droit provincial et le droit fédéral et que le juge des requêtes a erré en jugeant invalide une vente en justice exécutée par le shérif conformément aux exigences du droit québécois et du droit fédéral.

Ce moyen des intimés n'était donc pas fondé.

Deuxième question: La vente en justice à un adjudicataire de bonne foi d'un immeuble ayant, depuis sa saisie, fait l'objet d'une proposition concordataire, doit-elle être annulée?

Les intimés se fondent à la fois sur le *Code de procédure civile* du Québec et sur la *Loi sur la faillite* («la Loi» dans cette deuxième partie). Ils soutiennent

sheriff had been informed of the settlement in progress or of the settlement between the parties, that the parties had reached an agreement and the debt had been extinguished at the time of the judicial sale and that, however that may be, the filing of a proposal resulted automatically in a stay of the execution proceedings, and they argued that these were all grounds for vacating the sheriff's sale.

The seizure was made on November 11, 1991 by the sheriff Forest acting through the bailiff Trudel. On December 3, 1991 Laurentian registered at the Vaudreuil registry office [TRANSLATION] "a notice of default and declaration of payment due which have the effect of rendering all securities created under the deed of trust enforceable" in respect of the immovable under seizure. On December 4, 1991 Laurentian filed in the Registry of this Court in Montréal a "motion for a stay of execution by writ of *feri facias*" and an "opposition to seizure in execution", which were to be presented on December 9, 1991.

On December 6, 1991 SDM made a proposal to its creditors under Part III of the *Bankruptcy Act* and appointed Caron et associés trustee therefor. That same day, the trustee served a "notice of stay of proceedings" pursuant to section 69 of the *Bankruptcy Act* on counsel for SDM, the Registry of the Federal Court and the bailiff Trudel.

On December 9, 1991 Laurentian withdrew its motion to stay and opposition in view of the filing of SDM's proposal.

On January 20, 1992 SDM filed an amended proposal, which was duly accepted by the creditors that same day on the condition, *inter alia*, that SDM and Hancor enter into an agreement and that Hancor [TRANSLATION] "release all seizures of SDM's assets". Hancor and Laurentian were represented at that meeting.

As agreed on January 20, 1992, Hancor and SDM discharged each other on February 26, 1992 in respect of all past, present or future claims resulting from the events related in the record of the Court and Hancor

grosso modo que le shérif avait été informé du règlement en cours ou du règlement intervenu entre les parties, qu'il y avait entente entre les parties et extinction de la dette au moment de la vente en justice, et que, quoi qu'il en soit, le dépôt d'une proposition concordataire amenait d'office l'arrêt des procédures d'exécution, autant de motifs, selon eux, d'annulation du décret.

La saisie a été pratiquée le 11 novembre 1991 par le shérif Forest agissant par l'intermédiaire de l'huissier Trudel. Le 3 décembre 1991, la Laurentienne enregistrait au bureau d'enregistrement de Vaudreuil «un avis de défaut et déclaration d'exigibilité ayant pour effet de rendre exécutoires les garanties créées aux termes de l'acte de fiducie» relativement à l'immeuble saisi. Le 4 décembre 1991, la Laurentienne déposait au greffe de cette Cour, à Montréal, une «requête en suspension de l'exécution par bref de *feri facias*» et une «opposition à la saisie-exécution», présentables le 9 décembre 1991.

Le 6 décembre 1991, SDM faisait une proposition à ses créanciers en vertu de la Partie III de la *Loi sur la faillite* et nommait Caron et associés syndic à cet effet. Ce même jour, le syndic signifiait un «avis de surseoir aux procédures» en vertu de l'article 69 de la *Loi sur la faillite* au procureur de SDM, au greffe de la Cour fédérale et à l'huissier Trudel.

Le 9 décembre 1991, la Laurentienne retirait sa requête en suspension et son opposition, vu le dépôt par SDM d'une proposition concordataire.

Le 20 janvier 1992, SDM déposait une proposition amendée, laquelle était dûment acceptée par les créanciers ce même jour, à la condition, notamment, qu'une entente soit conclue entre SDM et Hancor et que Hancor «donne une main-levée sur toutes les saisies effectuées sur les actifs de SDM». Hancor et la Laurentienne étaient représentées lors de cette assemblée.

Tel que convenu le 20 janvier 1992, Hancor et SDM, le 26 février 1992, se donnent quittance mutuelle relativement à toute réclamation passée, présente ou future découlant des faits relatés dans le dossier de

released all its seizures of SDM's assets. On February 28, 1992 the Superior Court of the district of Beauharnois approved the amended proposal of January 20, 1992.

Then, on March 10, 1992 the sheriff sold the immovable in a judicial sale.

(a) Knowledge of the agreement by the sheriff

It is clear from the evidence, and the finding of fact by the Motions Judge in this respect is unassailable, that neither the sheriff nor the purchasers

were told before the sale of the existence of a proposal, that a notice to stay was sent to them or even that an agreement signed by all the parties had been definitely concluded ending the matter.¹⁵

It can of course be seen from the evidence that the corporation's president, Mr. Kohen, had contacted the sheriff's office on February 3, 1992 to complain about the notice of sale; however, Mr. Kohen did not mention the existence of a proposal but merely asked that the sale be halted on the ground that [TRANSLATION] "everything had been settled". The sheriff's deputy with whom he spoke simply said that she [TRANSLATION] "had nothing in the file indicating that it was settled" and asked him to [TRANSLATION] "contact his lawyers to have them send us a release, or else the sale would take place".

Similarly, one of Hancor's counsel testified that he too had telephoned Ms. Veillette in early February 1992 to inform her of the proposal, but Ms. Veillette denied taking part in any conversation whatsoever with counsel concerned. The finding by the Motions Judge that the sheriff had not been informed of the existence of a proposal suggests that the Judge did not accept counsel's testimony.

In view of the evidence, which I must say is overwhelming, that the trustee and the counsel for SDM, Hancor and Laurentian quite simply, due to a misunderstanding, failed to tell the sheriff what was going on and in particular to serve any document

la Cour et Hancor donne mainlevée de toutes les saisies qu'elle a pratiquées sur les actifs de SDM. Le 28 février 1992, la Cour supérieure du district de Beauharnois homologue la proposition amendée du 20 janvier 1992.

Puis, le 10 mars 1992, le shérif procède à la vente en justice de l'immeuble.

b) Connaissance de l'entente par le shérif

Il ressort de la preuve, et la conclusion de fait du juge des requêtes à cet égard est inattaquable, que ni le shérif ni les adjudicataires

[n']ont été avisés, avant la vente, de l'existence d'une proposition concordataire, qu'un avis de surseoir leur avait été envoyé, ni même qu'une entente signée par toutes les parties étaient définitivement intervenue mettant fin au litige¹⁵.

Certes, il appert de la preuve que le président de la société, M. Kohen, avait le 3 février 1992 communiqué avec le bureau du shérif pour se plaindre de l'avis de vente; toutefois, M. Kohen n'a pas fait mention de l'existence d'une proposition concordataire, se contentant de demander d'arrêter la vente au motif que «tout était réglé». L'adjointe du shérif avec laquelle il s'était entretenu lui a simplement mentionné qu'elle «n'avait rien au dossier qui pouvait dire que c'était réglé» et l'a invité à «communiquer avec ses procureurs pour qu'ils nous transmettent une mainlevée, sinon il y aurait vente».

De même, un des procureurs de Hancor a témoigné à l'effet qu'il aurait lui aussi téléphoné à M^{me} Veillette au début de février 1992 pour l'informer de la proposition, mais M^{me} Veillette a nié avoir tenu quelque conversation que ce soit avec ce procureur. La conclusion du juge des requêtes selon laquelle le shérif n'avait pas été informé de l'existence d'une proposition, permet de penser qu'il n'a pas retenu le témoignage du procureur.

Devant la preuve, accablante je dois le dire, que le syndic et les procureurs de SDM, de Hancor et de la Laurentienne ont tout simplement, par malentendu, omis d'informer le shérif de ce qui se passait et, surtout, de lui signifier quelque document que ce soit,

whatsoever on him, the respondents fell back in desperation on the fact that the notice of stay of December 6, 1991 had been served on the seizing bailiff Trudel.

If, they submitted at the hearing, the Court were to conclude (which it did in the first part) that the bailiff Trudel had seized the immovable in his capacity as a sheriff's officer, it would follow that the service on that officer of the notice of stay on December 6, 1991 was equivalent to service on the sheriff himself.

I do not find this argument convincing. It is the sheriff who is responsible for executing the writ and the Quebec *Code of Civil Procedure* provides that any notice concerning its execution must be sent to the sheriff himself. A party may not confer on a bailiff a mandate to represent the sheriff that only the sheriff himself may confer. Furthermore, in the case at bar the bailiff Trudel had been authorized by the sheriff to act for him only in respect of the seizure (moreover, Hancor's counsel had asked the bailiff only to seize the immovable). Once the seizure had been completed, he ceased to be a sheriff's officer. At any rate, he was definitely not a sheriff's officer for the purposes of the judicial sale.

Furthermore, that is what Hancor, SDM and the trustee themselves understood to be the case. It was to the office of the sheriff that the president of SDM complained by fax and telephone on February 3, 1992. It was from the sheriff's office that Hancor's counsel received the notice of sale and it was that office that he claims to have telephoned. Another of Hancor's counsel attributes the publication of the notice to [TRANSLATION] "a clerical error by the sheriff". SDM's Montréal counsel was also aware of this, since the draft release he prepared on January 24, 1992 contained a notice to the sheriff of Beauharnois.¹⁶

The trustee was also aware of this since, even though it had served the notice of stay on the bailiff Trudel, it can be seen from the testimony of its administrator, Ms. Vincent, that the notice of stay had intentionally not been given to the sheriff for two reasons: the first was that the proposal did not confer possession of the seized assets on the trustee, which

les intimés se sont rabattus en désespoir de cause sur le fait que l'avis de surseoir du 6 décembre 1991 avait été signifié à l'huissier saisissant Trudel.

^a Si, ont-ils soutenu à l'audience, la Cour en vient à la conclusion (ce qu'elle a fait en première partie) que l'huissier Trudel a saisi l'immeuble en sa qualité d'officier du shérif, il s'ensuit que la signification faite à cet officier de l'avis de surseoir le 6 décembre 1991 vaut signification au shérif lui-même.

^c Cet argument ne me convainc pas. La responsabilité de l'exécution du bref incombe au shérif et c'est au shérif lui-même que le *Code de procédure civile* du Québec exige que soit envoyé tout avis relatif à cette exécution. Il n'appartient pas à une partie de confier à un huissier un mandat de représentation du shérif que seul le shérif lui-même peut confier. Qui plus est, en l'espèce, l'huissier Trudel n'avait été autorisé par le shérif à agir au nom de ce dernier qu'eu égard à la saisie (l'avocat de Hancor n'avait d'ailleurs demandé à l'huissier que de saisir l'immeuble). Une fois la saisie complétée, il cessait d'être officier du shérif. Il ne l'était en tout cas certainement pas pour les fins de la vente en justice.

^f C'est ainsi d'ailleurs que Hancor, SDM et le syndic ont eux-mêmes compris les choses. C'est au bureau du shérif que le président de SDM s'est plaint par télécopieur et par téléphone le 3 février 1992. C'est du bureau du shérif que le procureur de Hancor a reçu l'avis de vente et c'est à ce bureau qu'il prétend avoir téléphoné. C'est à «une erreur cléricale de la part du shérif» qu'un autre procureur de Hancor attribue la publication de l'avis. Le procureur montréalais de SDM le savait aussi, puisque son projet de main-levée qu'il préparait le 24 janvier 1992, contenait un avis au shérif de Beauharnois¹⁶.

ⁱ Le syndic aussi le savait, puisqu'en dépit du fait qu'il avait signifié l'avis de surseoir à l'huissier Trudel, il appert du témoignage de son administratrice, M^{me} Vincent, que l'avis de surseoir n'avait délibérément pas été donné au shérif, et ce pour deux raisons, la première étant que le syndic n'avait pas, du fait de cette proposition, saisine des actifs et ne jouait que le

was merely an intermediary between SDM and its creditors, and the second was that [TRANSLATION] “[Hancor’s] counsel had already been told to halt the proceedings and it had in fact been agreed that [counsel concerned] would terminate those proceedings”.

In short, nobody ever thought that the notice of stay had been served on the sheriff and that the sale had accordingly been suspended. On the contrary, it can be seen without a shadow of a doubt from the evidence that everyone was aware that the sheriff was preparing to hold the sale and that it was he who had to be contacted to prevent it. No such action was taken and the sheriff was never told.

(b) The agreement between the parties and vacating of the sale

The Supreme Court of Canada recently noted that:¹⁷

... while it remains possible, it is only exceptionally that the vacating of sales at law will be permitted and then, only on limited and enumerated grounds. Those exceptions are found in arts. 698 and 699 *C.C.P.*

...

This rule suffers few exceptions. A sale based upon a judgment or a seizure which is null may be vacated Similarly, a sale made *super non domino*, that is, of property which does not belong to the debtor but to a third party, may be vacated

In summary, then, once a sheriff’s sale has taken place, it is only exceptionally and on very limited grounds that it can be set aside.

A comparison of the grounds for opposition, annulment and vacation in respect of seizures in execution of immovable property is especially revealing of the National Assembly’s intention: there are more grounds for annulling a seizure than there are for vacating a sale. Moreover, the further one gets from the seizure and the closer to the sale, the fewer the possibilities of stopping the process and the smaller the number of persons who may do so.

Thus, a judgment debtor and a third party with a sufficient interest may oppose and ask for the annulment of the seizure of an immovable on the following grounds:¹⁸

rôle d’intermédiaire entre SDM et ses créanciers, la seconde, qu’«il y avait déjà le procureur de [Hancor] qui était avisé de cesser les procédures et il avait été convenu que, effectivement, [ce procureur] mettrait fin à ces procédures-là».

Bref, personne n’a jamais pensé que l’avis de surseoir avait été signifié au shérif et que la vente était en conséquence suspendue. Au contraire, la preuve indique sans l’ombre d’un doute que chacun savait que le shérif s’appêtait à procéder à la vente et qu’il était essentiel qu’on fit auprès de lui des démarches pour l’en empêcher. Or, aucune telle démarche ne fut faite et le shérif ne fut jamais informé.

b) L’entente entre les parties et la nullité du décret

La Cour suprême du Canada a rappelé récemment que¹⁷:

... si l’annulation d’une vente en justice demeure possible, ce n’est qu’exceptionnellement qu’elle sera permise et seulement pour les quelques motifs énumérés. Ces exceptions se trouvent aux art. 698 et 699 *C.p.c.*

...

Cette règle souffre peu d’exceptions. Une vente fondée sur une saisie ou un jugement nuls peut être annulée: . . . De même, une vente faite *super non domino*, c’est-à-dire d’un immeuble n’appartenant pas au débiteur mais à un tiers, peut être annulée . . .

En résumé, donc, une fois qu’elle a eu lieu, la vente par shérif ne peut être annulée qu’exceptionnellement et pour des motifs très limités.

Une comparaison des causes d’opposition et d’annulation retenues en matière de saisie-exécution immobilière est particulièrement révélatrice de l’intention du législateur: il y a davantage de motifs permettant de faire annuler la saisie, qu’il y en a qui permettent de faire annuler la vente. Qui plus est, à mesure que l’on s’éloigne de la saisie et que l’on s’approche de la vente, les chances d’arrêter le processus et le nombre de personnes auxquelles cette chance est donnée s’amenuisent.

Ainsi, le saisi et le tiers qui a un intérêt suffisant peuvent s’opposer à la saisie-exécution immobilière et en demander la nullité pour les motifs suivants¹⁸:

1. on the ground of an irregularity in the seizure, which causes him a serious prejudice . . . ;
2. on the ground of the property being exempt from seizure;
3. on the ground of the extinction of the debt;
4. on any other ground of a nature to affect the judgment sought to be executed.

However, and in my view this is a decisive indication of the National Assembly's intention, such an opposition must be served at least ten days before the date fixed for the sale or else it cannot stop the sale "except upon the order of the prothonotary . . . for sufficient cause."¹⁹

A sheriff's sale may be vacated at the instance of any interested person:²⁰

698. . . .

(1) If, with the knowledge of the purchaser, fraud was employed to keep persons from bidding;

(2) If the essential conditions and formalities prescribed for the sale have not been observed; but the seizing creditor cannot vacate the sale for any irregularity attributable to himself or his attorney.

Thus, where the grounds for annulment are known prior to the sale and are unrelated to the sale as such, the lateness of the opposing parties may be fatal to them: if they fail to come forward at least ten days before the sale they are taking a great risk; if they come forward after the sale, it is generally too late. Furthermore L'Heureux-Dubé J. stated the following in *Garcia*:²¹

The requirement that the party who opposes a sale must do so before the sale takes place is very well established in Quebec . . .

She also made an impressive inventory of judgments in which opposing parties had lost their rights by failing to act and repeated the following comment by Taschereau J. in *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*:²²

Assuming that he had rights to this property the appellant has lost them by the sheriff's sale. *Vigilantibus non dormientibus subvenit lex.*

1. pour cause d'irrégularité dans la saisie, s'il lui en résulte un préjudice sérieux; . . .

2. pour cause d'insaisissabilité des biens saisis;

^a 3. pour cause d'extinction de la dette;

4. pour quelque cause de nature à affecter le jugement dont l'exécution est poursuivie.

^b Cependant, et c'est là à mon avis un indice déterminant de l'intention du législateur, cette opposition doit être signifiée au moins dix jours avant la date fixée pour la vente, sans quoi elle n'arrête pas la vente, «si ce n'est pour cause suffisante et sur l'ordre du proto-notaire»¹⁹.

^d Par ailleurs, le décret peut être annulé, à la poursuite de toute partie intéressée²⁰:

698. . . .

1. Si, à la connaissance de l'adjudicataire, il y a eu pour écarter des enchères;

^e 2. Si les conditions et formalités essentielles prescrites pour la vente n'ont pas été observées; le saisissant ne peut toutefois se prévaloir d'une irrégularité qui soit imputable à lui-même ou à son procureur.

^f Pour peu qu'il s'agisse de causes de nullité qui sont connues avant la vente et qui n'ont rien à voir avec la vente comme telle, la tardiveté des opposants peut donc leur être fatale: s'ils ne se sont pas manifestés dix jours avant la vente, ils risquent gros; s'ils se manifestent après la vente, il est généralement trop tard. Le juge L'Heureux-Dubé, dans l'affaire *Garcia*, soulignait d'ailleurs que²¹:

^h L'exigence en vertu de laquelle la partie qui s'oppose à la vente doit agir avant que celle-ci n'ait lieu est bien établie au Québec . . .

Elle dressait un inventaire impressionnant d'arrêts ayant condamné l'inertie d'opposants et rappelait ces propos du juge Taschereau dans *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*:²²

^j [TRADUCTION] À supposer donc qu'il ait eu des droits sur cet immeuble, l'appelant les a perdus par suite du décret. *Vigilantibus non dormientibus subvenit lex.*

The respondents asked this Court to follow, as a “trend in the case law”, certain Quebec court judgments that allowed motions to vacate a sheriff’s sale on the ground that there was an agreement between the parties at the time of the sale and that the debt was extinguished. The judgments to which they referred the Court are: *Rossie c. Gosselin*, [1979] C.S. 273; *Blanchette c. Vertu*, unreported, St-François Sup. Ct., No. 450-05-000562-815, January 13, 1983, SOQUIJ No. 83-217; *Stebenne c. Banque de commerce canadienne impériale*, [1982] C.S. 884; and *Sauvegarde (La), Cie d’assurance sur la vie c. Tapis Laberge Inc.*, [1983] C.S. 835.

I note at the outset that none of them were mentioned by L’Heureux-Dubé J. in *Garcia* as examples of exceptional cases on the vacating of sheriff’s sales. I am not sure, therefore, that they constitute a “trend in the case law” with precedential value. However that may be, the circumstances of those cases are not really comparable to those of the case at bar.

In *Rossie* and *Stebenne*, the sale was suspended by the sheriff at the request of the parties, but the judgment creditor then unilaterally ordered the sheriff to continue the execution proceedings. In *Blanchette*, the purchaser knew about the agreement between the parties. In *La Sauvegarde*, the sheriff held the sale after announcing that it was being vacated.

In the case at bar, however, various avenues were open to the respondents well before the sale.

Thus, the parties to the seizure, namely Hancor and SDM, could under article 673 C.C.P. have consented to the suspension of the sale. While it is true that they wanted to do so, they did not do what was necessary to give effect to their consent. As the Motions Judge held, it is not enough that the parties consent, as the sheriff still has to be informed of their consent, and it can be seen from the evidence that he was not. It must not be forgotten that the sheriff is ordered by the Court to sell the immovable (“[t]he writ . . . orders the sheriff” (C.C.P., art. 660)). I cannot conceive that article 673 C.C.P. provides for the automatic suspen-

Les intimés nous ont invité à suivre, les qualifiant de «courant jurisprudentiel», certaines décisions de cours québécoises qui ont accueilli des requêtes en annulation de décret pour le motif qu’au moment de la vente, il y avait eu entente entre les parties et la dette était éteinte. Les décisions auxquelles on nous a renvoyés sont: *Rossie c. Gosselin*, [1979] C.S. 273; *Blanchette c. Vertu*, inédit, C.S. St-François, n° 450-05-000562-815, 13 janvier 1983, SOQUIJ n° 83-217; *Stebenne c. Banque de commerce canadienne impériale*, [1982] C.S. 884; et *Sauvegarde (La), Cie d’assurance sur la vie c. Tapis Laberge Inc.*, [1983] C.S. 835.

Je note au départ qu’aucune d’elles n’a été mentionnée par le juge L’Heureux-Dubé dans l’affaire *Garcia* à titre d’exemple de cas exceptionnels d’annulation de décret. Je ne suis donc pas certain qu’il s’agisse d’un «courant jurisprudentiel» dont l’autorité s’imposerait. Quoi qu’il en soit, les circonstances dans ces affaires sont difficilement comparables à celles que l’on retrouve dans cette affaire-ci.

Dans *Rossie* et dans *Stebenne* la vente avait été suspendue par le shérif à la demande des parties, mais le créancier saisissant, unilatéralement, avait ensuite donné ordre au shérif de continuer les procédures d’exécution. Dans *Blanchette*, l’adjudicataire avait connaissance de l’entente survenue entre les parties. Dans *La Sauvegarde*, le shérif a procédé à la vente après qu’il eût annoncé qu’elle était annulée.

En l’espèce, diverses avenues étaient pourtant ouvertes aux intimés bien avant la vente.

Ainsi, les parties à la saisie, soit Hancor et SDM, pouvaient, de par l’article 673 C.p.c., consentir à la suspension de la vente. Elles le voulaient, certes, mais elles n’ont pas fait le nécessaire pour que leur consentement soit suivi d’effet. Ainsi que l’a conclu le juge des requêtes, il ne suffit pas que ce consentement des parties existe; encore faut-il que le shérif en soit informé, et la preuve a révélé qu’il ne l’avait pas été. Le shérif, ne l’oublions pas, reçoit de la Cour l’ordre de vendre l’immeuble («[l]e bref . . . enjoint au shérif» (C.p.c., art. 660)). Je ne puis concevoir que l’article 673 C.p.c. ait prévu la suspension d’office

sion of a sale where the parties consent without the sheriff's knowledge. A party could probably ask for a sheriff's sale to be vacated on the ground that the sheriff wrongly refused to suspend the sale,²³ but I do not see how a sheriff could wrongly refuse to suspend if the parties have not asked him to do so. Article 673 C.C.P. does not require that the sheriff take the initiative to suspend a sale he or she is required to hold by Court order: quite the contrary.

Similarly, SDM and its creditors could on the strength of a duly approved proposal have opposed the sale ten days before it took place or, with leave, within a shorter period before it took place. They did not do so.

I make no secret of the fact that it would be tempting from the point of view of equity to give one more chance to parties each of whom believed in good faith that the sale would not take place because there was no longer any reason for it and who failed, as a result of confusion and blundering, to take the necessary action to stop it. But the law is there, and it seeks to protect a person, the purchaser, who also acted in good faith and, above and beyond the interests of the parties to the case, to preserve what Pigeon J., in *Anjou (Town of) v. C.A.C. Realty Ltd. et al.*,²⁴ called the "principle of the inviolability of judicial sales".

I do not think that this is an exceptional case of the type to which L'Heureux-Dubé J. alluded in *Garcia*. The seizure was valid. The judgment pursuant to which the seizure was made was valid. The immovable sold by judicial authority belonged to the judgment debtor. Furthermore, the purchaser acted in good faith, the sheriff's conduct was beyond reproach and the alleged irregularity, if it is an irregularity, existed long before the date fixed for the sale and was due solely to the misunderstanding that arose between the judgment creditor, the secured creditor, the judgment debtor and the trustee. I note that, where the judgment creditor is concerned, I could not have allowed its motion even if I had found that there was an irregularity, as article 698 C.C.P. bars it from availing itself of an irregularity attributable to itself.

d'une vente dès l'existence, à l'insu du shérif, d'un consentement des parties. Une partie pourrait vraisemblablement demander qu'un décret soit annulé pour le motif que le shérif avait refusé à tort de suspendre la vente²³, mais je ne vois pas comment un shérif pourrait refuser à tort de suspendre si une demande à cet effet ne lui a pas été faite par les parties. L'article 673 C.p.c. n'exige pas, bien au contraire, que le shérif prenne l'initiative de suspendre une vente qu'il est tenu de par ordre de la Cour d'exécuter.

De même, SDM et ses créanciers, forts d'une proposition concordataire dûment acceptée, auraient pu s'opposer à la vente dix jours avant qu'elle n'ait lieu ou, sur permission, dans un délai plus court. Ils ne l'ont pas fait.

Je ne cache pas qu'il soit tentant, sur le plan de l'équité, de donner une chance de plus à des parties qui ont chacune cru, de bonne foi, que la vente n'aurait pas lieu puisqu'elle n'avait plus de raison d'être et qui ont omis, par suite de confusion et de maladresses, de faire les démarches qui s'imposaient pour l'arrêter. Mais la loi est là, qui cherche à protéger une personne qui, elle aussi, est de bonne foi, c'est-à-dire l'adjudicataire, et qui cherche, par delà les intérêts des parties en présence, à préserver ce que le juge Pigeon a appelé, dans *Anjou (Ville d') c. C.A.C. Realty Ltd. et autres*²⁴ le «principe de l'intangibilité des ventes en justice».

Je ne pense pas qu'il s'agisse ici du genre de cas exceptionnels auxquels le juge L'Heureux-Dubé faisait allusion dans *Garcia*. La saisie était valide. Le jugement en vertu duquel la saisie avait été pratiquée était valide. L'immeuble vendu en justice appartenait au débiteur saisi. Qui plus est, l'adjudicataire était de bonne foi, le shérif n'avait rien à se reprocher et l'irrégularité alléguée, si tant est que c'en soit une, existait bien avant la date fixée pour la vente et était imputable uniquement au malentendu s'étant produit entre le créancier saisissant, le créancier garanti, le débiteur saisi et le syndic. Je note, en ce qui a trait au créancier saisissant, qu'eus-je conclu à l'existence d'une irrégularité, je n'aurais pu de toute façon accueillir sa requête, l'article 698 C.p.c. lui interdisant de se prévaloir d'une irrégularité qui lui soit imputable.

This second argument must fail in so far as it is based on the provisions of the Quebec *Code of Civil Procedure*. The respondents have only one other chance: the *Bankruptcy Act*.

(c) The stay of proceedings and section 69 of the *Bankruptcy Act*

Subsection 69(1) of the *Bankruptcy Act* reads as follows:

69. (1) On the filing of a proposal made by an insolvent person or on the bankruptcy of any debtor, no creditor with a claim provable in bankruptcy shall have any remedy against the debtor or his property or shall commence or continue any action, execution or other proceedings for the recovery of a claim provable in bankruptcy until the trustee has been discharged or until the proposal has been refused, unless with the leave of the court and on such terms as the court may impose.

The respondents argued that a proposal results in an automatic stay of proceedings, that this stay bars a judgment creditor from having property belonging to the debtor sold in a judicial sale and that any judicial sale of such property is null regardless of whether or not the sheriff has been told about the proposal.

The purchaser countered this by arguing that subsection 69(1) does not provide for an automatic stay or that at the very least the stay cannot be set up against a purchaser. It added on the basis of subsection 66(1)²⁵ of the Act that the protection granted by section 73²⁶ to purchasers in good faith in respect of a bankruptcy should also be granted to them in respect of a proposal.

Thus, the resolution of a case in which a judicial sale takes place in respect not of a bankruptcy but of a proposal depends on the interpretation of subsections 66(1), 69(1) and section 73 of the Act.

The substance of the debate is quite simple.

Subsection 69(1) applies, by its very wording, to both a proposal and a bankruptcy. The generality of

Ce second moyen, dans la mesure où il se fonde sur les disposition du *Code de procédure civile* du Québec, doit échouer. Il ne reste plus aux intimés qu'une chance: la *Loi sur la faillite*.

a) c) La suspension des procédures et l'article 69 de la *Loi sur la faillite*

b) Le paragraphe 69(1) de la *Loi sur la faillite* prescrit ce qui suit:

c) 69. (1) Lors de la déposition d'une proposition faite par une personne insolvable ou lors de la faillite de tout débiteur, aucun créancier ayant une réclamation prouvable en matière de faillite n'a de recours contre le débiteur ou contre ses biens, ni ne peut intenter ou continuer une action, exécution ou autres procédures pour le recouvrement d'une réclamation prouvable en matière de faillite, tant que le syndic n'a pas été libéré ou que la proposition n'a pas été refusée, sauf avec l'autorisation du tribunal et aux conditions que ce dernier peut imposer.

d) Les intimés soutiennent qu'il y a suspension de plein droit des procédures en cas de proposition concordataire, que cette suspension empêche un créancier saisissant de faire vendre en justice des biens appartenant au débiteur et que toute vente en justice de ces biens est nulle peu importe que le shérif ait ou non été informé de l'existence de la proposition.

e) L'adjudicataire prétend, au contraire, que le paragraphe 69(1) n'opère pas un sursis automatique ou qu'à tout le moins le sursis n'est pas opposable à un adjudicataire. Il ajoute, s'appuyant sur le paragraphe 66(1)²⁵ de la Loi, que la protection accordée par l'article 73²⁶ aux adjudicataires de bonne foi en cas de faillite, devrait également leur être accordée en cas de proposition.

f) La solution du litige dépend donc de l'interprétation des paragraphes 66(1) et 69(1) et de l'article 73 de la Loi lorsque la vente en justice a été faite non pas dans le cadre d'une faillite, mais dans le cadre d'une proposition concordataire.

g) Le débat, au fond, est assez simple.

h) Le paragraphe 69(1) s'applique, de par ses termes mêmes, en cas de proposition aussi bien qu'en cas de

the stay of proceedings under this subsection is established; the courts do not allow a creditor, by enforcing an individual remedy, to frustrate the *Bankruptcy Act* and for his or her own benefit unjustly reduce a debtor's estate by continuing execution proceedings without leave of the court.²⁷

Section 73, which according to its wording applies only to bankruptcy, moderates substantially the scope of the stay under subsection 69(1). If, in spite of the prohibition imposed on him or her by subsection 69(1), a creditor nevertheless proceeds to execute the judgment and if the officiating sheriff has not at the time of the sale received a copy of the assignment certified by the trustee as a true copy thereof, the judicial sale will nevertheless be valid, the purchaser in good faith will retain his or her title and the sheriff may only, to the detriment of the judgment creditor, deliver the proceeds of the sale to the trustee.²⁸

It was in my view quite unnecessary for certain courts to expatiate upon the absolute or relative nature of the stay of proceedings under subsection 69(1). The question is fine in theory but is in practice resolved less by quashing execution proceedings unlawfully undertaken by a creditor than by delivering the proceeds of those proceedings to the trustee or the general body of creditors.²⁹

In view of section 73, it should be pointed out that: (1) it is not the fact of bankruptcy that bars the sheriff from holding the sale or, if the sale has been held, requires him or her to deliver the proceeds of the sale to the trustee, but the notice the sheriff receives; as long as the sheriff is not notified in the prescribed manner, he or she is not only under no obligation to suspend the sale but has no right to do so;³⁰ (2) it is not necessary that the trustee give the prescribed notice personally, as subsection 73(2) merely requires that a copy of the assignment certified by the trustee as a true copy thereof be sent to the sheriff without specifying who must send it; and (3) the only obligation imposed by subsections 73(2) and (3) is the requirement that the sheriff deliver the property to the

faillite. Le caractère général de la suspension des procédures que ce paragraphe impose est acquis; les tribunaux ne tolèrent pas qu'un créancier, par la poursuite individuelle de recours, vienne faire échec à la *Loi sur la faillite* et réduise à son profit et injustement le patrimoine d'un débiteur en continuant des procédures d'exécution sans l'autorisation du tribunal²⁷.

L'article 73, qui, de par ses termes, ne s'applique qu'en cas de faillite, apporte un tempérament majeur à la portée de la suspension décrétée par le paragraphe 69(1). Si, en effet, en dépit de l'interdiction qui lui est faite par le paragraphe 69(1), un créancier procède quand même à l'exécution du jugement et si le shérif instrumentant, au moment de la vente, n'a pas reçu une copie de la cession certifiée conforme par le syndic, la vente en justice sera néanmoins valide, le titre de l'adjudicataire de bonne foi sera préservé, et le shérif n'aura qu'à remettre au syndic, au grand dam du créancier saisissant, le produit de la vente²⁸.

C'est bien inutilement, à mon avis, que certains tribunaux ont épilogué sur le caractère absolu ou relatif de cette suspension de procédures qu'imposerait le paragraphe 69(1). La question est belle en théorie, mais elle est résolue, en pratique, moins par l'annulation des procédures d'exécution entreprises illégalement par un créancier, que par la remise au syndic ou à la masse des créanciers du produit de ces procédures²⁹.

Eu égard à cet article 73, il sera utile de souligner que: 1) ce n'est pas l'état de faillite qui impose au shérif l'obligation de ne pas procéder à la vente ou, s'il y a procédé, de remettre le produit de la vente au syndic, c'est plutôt l'avis que le shérif reçoit. Tant que le shérif n'est pas avisé de la manière prescrite, non seulement n'a-t-il pas l'obligation de suspendre la vente, mais de plus n'en a-t-il pas le droit³⁰; 2) il n'est pas nécessaire que ce soit le syndic lui-même qui donne l'avis prescrit, le texte du paragraphe 73(2) se contentant d'exiger qu'une copie de la cession certifiée conforme par le syndic soit envoyée au shérif et ne précisant pas qui doit l'envoyer; et 3) que la seule obligation imposée par les paragraphes 73(2) et (3) est celle, imposée au shérif, de remettre les biens au

trustee if he or she receives the notice before the sale or deliver the proceeds of the sale to the trustee if the notice is received after the sale.³¹

Since section 73, unlike section 69, refers only to “property of the bankrupt” and “an act of bankruptcy”, it remains to be determined whether the scheme of subsection 66(1) protects the rights of a purchaser in good faith where, unknown to the sheriff, a proposal is filed before the sale in the same way as if there were a bankruptcy and assignment of the property to the trustee.

The wording of subsection 66(1) has rightly been criticized by Professor Albert Bohémier in *Faillite et Insolvabilité*.³² Parliament should, in so far as is possible, indicate in a statute what provisions apply to a given situation. By leaving it up to the courts to decide what provisions of the *Bankruptcy Act* apply in the case not of a bankruptcy but of a proposal, Parliament opened the door to uncertainties inconsistent with the economic stability that the *Bankruptcy Act* is nevertheless intended to promote.

According to a common interpretation discussed by Professor Bohémier, it is necessary to start from the idea that the fundamental distinction between a bankruptcy and a proposal lies in the fact that the debtor loses possession of his or her property in a bankruptcy but generally retains it in the case of a proposal, and accordingly to interpret subsection 66(1) to mean that only those provisions of the Act that may apply regardless of whether or not the debtor loses possession are applicable *mutatis mutandis* to a proposal.

However, this approach causes a problem in the case of section 73. As Professor Bohémier noted:

[TRANSLATION] There are cases involving a composition, which are clearly debatable, in which the courts have refused to apply sections 70 and 73 B.A. *mutatis mutandis* to a proposal other than a proposal-assignment expressly authorizing the trustee to act. To circumvent this problem, it is advisable to appoint an interim receiver (s. 47 B.A.) and to confer on him or her the right to take possession of the seized property.³³

syndic s’il a reçu l’avis avant la vente ou de lui remettre le produit de la vente s’il a reçu l’avis après la vente³¹.

Du fait que l’article 73, contrairement à l’article 69, ne réfère qu’aux «biens du failli» et qu’à «un acte de faillite», il reste à déterminer si, de par le jeu du paragraphe 66(1), les droits d’un adjudicataire de bonne foi sont protégés, lorsqu’à l’insu du shérif il y a eu dépôt d’une proposition concordataire avant la vente, de la même façon que s’il y avait eu faillite et cession des biens entre les mains du syndic.

La formulation du paragraphe 66(1) a été critiquée à juste titre par le professeur Albert Bohémier dans *Faillite et Insolvabilité*.³² Le législateur devrait, dans la mesure du possible, indiquer dans une loi quelle disposition s’applique à une situation donnée. En laissant aux tribunaux le soin de décider quelles dispositions de la *Loi sur la faillite* s’appliquaient lorsqu’il y avait, non pas faillite, mais proposition, le Parlement a ouvert la porte à des incertitudes incompatibles avec la stabilité économique que, pourtant, la *Loi sur la faillite* cherche à promouvoir.

Selon une interprétation courante dont fait état le professeur Bohémier, il faut partir de l’idée que la différence fondamentale entre la faillite et la proposition réside dans le fait que le débiteur, en cas de faillite, perd la saisine de ses biens tandis que généralement il la conserve en cas de proposition et interpréter en conséquence le paragraphe 66(1) comme signifiant que seules ces dispositions de la Loi qui peuvent recevoir application indépendamment du dessaisissement du débiteur s’appliquent à la proposition avec les adaptations de circonstance.

Cette approche crée cependant problème lorsqu’il s’agit de l’article 73. Ainsi que le note le professeur Bohémier,

S’il s’agit d’un concordat préventif, une jurisprudence, discutable sans doute, refuse d’appliquer à la proposition les articles 70 et 73 L.F., *mutatis mutandis*, à moins qu’il ne s’agisse d’une proposition-cession autorisant expressément le syndic à agir. Pour contourner la difficulté, il est recommandé de nommer un séquestre intérimaire (art. 47 L.F.) et de lui faire reconnaître le droit de prendre possession des biens saisis³³.

It is enough to note that a proposal leads directly to a bankruptcy in the event of a refusal by the creditors (subsection 57(1) of the Act), a default in performance (paragraph 42(1)(i) of the Act) or an annulment (subsection 63(4)) to wonder about the fate of a judicial sale that takes place before the refusal, default or annulment or is itself the cause of the default or annulment. Would the purchaser's title be valid in the case of a bankruptcy, invalid in the case of a proposal and valid in the case of a proposal that has become a bankruptcy? Such a result would to say the least be inconsistent.

It is in my view possible to avoid such inconsistency by giving subsection 66(1) an interpretation that is more liberal than the one proposed in the past and that corresponds more closely to the particularly general wording of that subsection.

The words used by Parliament are significant: "All the provisions", "in so far as they are applicable" and "with such modifications as the circumstances require". Parliament was aware of the theoretical and practical differences between the scheme of bankruptcy and that of proposals. Whether due to indolence or economy, it did not consider it necessary for the provisions it had passed in respect of bankruptcy to be repeated in or adapted to the case of proposals. At the same time, however, it was very careful to say—at least that is how I understand the words it used—that all the provisions of the Act apply to proposals in so far as they can be applied. In other words, it wanted the courts to find a way, above and beyond their obvious differences, to harmonize the rules applicable to bankruptcy with those applicable to proposals in so far as is possible. It did not say that this must be done at any price: there are cases in which it will not be possible. However, it did say that an attempt must be made to do so on a case-by-case basis and that those involved in this harmonization effort must not hesitate to use their imaginations. Parliament has invited the courts to participate in a process of intelligent harmonization and adaptation, not one of blindly literal application.

The adoption of this approach sheds considerable light on the situation. In section 69, Parliament was

Il suffit de constater que la proposition concordataire mène tout droit à une faillite en cas de rejet par les créanciers (paragraphe 57(1) de la Loi), en cas de défaut d'exécution (alinéa 42(1)i) de la Loi ou en cas d'annulation (paragraphe 63(4)), pour s'interroger sur le sort d'une vente en justice qui se serait produite avant le rejet, le défaut ou l'annulation ou qui serait elle-même la cause du défaut ou de l'annulation. Le titre de l'adjudicataire serait-il valide en cas de faillite, invalide en cas de proposition, et valide en cas de proposition devenue faillite? Ce serait là un résultat à tout le moins incohérent.

Il est possible, à mon avis, d'éviter une telle incohérence en donnant au paragraphe 66(1) une interprétation plus large que celle proposée jusqu'à ce jour et qui correspond davantage aux termes particulièrement généraux de ce paragraphe.

Les mots utilisés par le législateur sont importants: «[t]outes les dispositions», «dans la mesure où elles sont applicables», «compte tenu des adaptations de circonstance». Le législateur connaissait les différences de principe et de pratique qui existaient entre le régime de la faillite et celui de la proposition concordataire. Par paresse ou par mesure d'économie, il n'a pas cru nécessaire de répéter ou d'adapter, eu égard aux cas de propositions, les dispositions qu'il avait adoptées eu égard aux cas de faillite. Ce faisant, toutefois, il a pris bien soin de dire—c'est en tout cas ainsi que je comprends les mots qu'il a utilisés—que toutes les dispositions de la Loi s'appliquaient en cas de proposition dans la mesure où il était possible de les appliquer. Il souhaite, autrement dit, que les tribunaux trouvent le moyen, par delà leurs différences évidentes, d'uniformiser dans les limites du possible les règles applicables à la faillite et celles applicables à la proposition concordataire. Il ne dit pas qu'il faut le faire à tout prix: il est des cas où ce ne sera pas possible. Il dit cependant qu'il faut tenter de le faire, cas par cas, et ne pas hésiter, ce faisant, à se servir de son imagination. C'est à un processus d'uniformisation et d'adaptation intelligente que le législateur convie les cours, pas à un processus d'application littérale et aveugle.

Dès qu'on adopte cette approche, l'horizon s'éclaircit considérablement. À l'article 69, le législateur s'est

concerned solely with the interests of creditors and debtors. In section 73 (and in section 75,³⁴ which is irrelevant here), it was concerned primarily with the interests of purchasers in good faith, while at the same time conferring on creditors, debtors and trustees the right to block the seizure and sale. Parliament clearly intended to protect purchasers where, unknown to themselves and to the sheriff, they venture into the minefield of bankruptcy and insolvency.

I see nothing in this protection accorded to the purchaser in good faith that depends on whether the debtor or the trustee was in possession of the property sold. In other words, the debtor not being in possession of the property does not change the fact that the intention was to protect the purchaser's title. Indeed, it would be surprising if the judicial sale were valid where the debtor is not in possession of the property sold and invalid where he or she is in possession. It is true that, since this section was drafted in terms of bankruptcy, the obligations it imposes on the sheriff are expressed in a context in which it is a trustee who is in lawful possession of the bankrupt's property and the proceeds of the sale must be delivered to the trustee. However, that is the very challenge faced by the courts under subsection 66(1): is it possible to disregard these concepts proper to a bankruptcy and adapt them to a proposal?

I am all the more comfortable in believing that there is no objection in theory to applying section 73 to a proposal in that the Act itself, in subsection 63(2) on the annulment of a proposal, confirms the validity of a sale made in pursuance of the proposal.

Furthermore, this interest displayed by Parliament in purchasers in good faith is very much in line with its policy, as defined in subsection 72(1) of the Act, not to:

... abrogate or supersede the substantive provisions of any other law or statute relating to property and civil rights that are not in conflict with this Act

It can be seen from my analysis in the preceding section that my decision to apply section 73 to proposals also ensures compliance with the principle of the

préoccupé uniquement des intérêts des créanciers et du débiteur. À l'article 73 (et à l'article 75³⁴, qui ne nous intéresse pas ici), il s'est préoccupé principalement des intérêts de l'adjudicataire de bonne foi, tout en conférant aux créanciers, au débiteur et au syndic le droit de faire obstacle à la saisie et à la vente. Le législateur a manifestement cherché à protéger les adjudicataires lorsque, à leur insu et à l'insu du shérif, ils s'étaient aventurés dans le champ miné de la faillite et de l'insolvabilité.

Je ne vois rien, dans cette protection accordée à l'adjudicataire de bonne foi, qui dépende de ce que le débiteur lui-même ou le syndic ait été en possession du bien vendu. Le dessaisissement du débiteur, en d'autres termes, ne change rien au fait qu'on ait voulu protéger le titre de l'acheteur. Il serait même étonnant que la vente en justice soit valide lorsque le débiteur n'a pas la possession du bien vendu, et qu'elle ne le soit pas lorsqu'il l'a. Certes, puisque cet article a été conçu en termes de faillite, les obligations qu'il impose au shérif sont exprimées dans un contexte où c'est un syndic qui a la possession légale des biens du failli et où c'est au syndic qu'il faut remettre le produit de la vente. Mais c'est là, justement, le défi que lance le paragraphe 66(1) aux tribunaux: est-il possible de faire abstraction de ces concepts propres à un cas de faillite et de les adapter à un cas de proposition?

Je suis d'autant plus à l'aise de croire qu'il n'y a aucune objection de principe à appliquer l'article 73 à une proposition, que la Loi elle-même, au paragraphe 63(2) qui traite de l'annulation d'une proposition, a confirmé la validité d'une vente exécutée en conformité avec la proposition.

Cet intérêt manifesté par le législateur à l'égard des acheteurs de bonne foi s'inscrit d'ailleurs fort bien dans le cadre de sa politique, définie au paragraphe 72(1) de la Loi, de ne pas:

... abroger ou ... remplacer les dispositions de droit substantif d'une autre loi ou règle de droit concernant la propriété et les droits civils, non incompatibles avec la présente loi

Il suffit de référer à l'analyse que j'ai faite dans la section précédente pour constater qu'en décidant d'appliquer l'article 73 aux propositions concordatari-

inviolability of judicial sales that is so profoundly rooted in Quebec civil law.

In my view, it is entirely possible to adapt section 73 to proposals, as subsection 66(1) permits and encourages us to do. It is enough to conclude, by making “such modifications as the circumstances require”, that the filing of a proposal, even one accepted by the creditors and approved by the court, does not strip a purchaser in good faith of his or her title in an immovable purchased in a judicial sale if nobody notified the sheriff of the proposal, composition or approval before the sale by sending him or her a certified true copy of the proposal, composition or judgment of approval. Such notice could, as in a case of bankruptcy, have been sent to the sheriff by the debtor personally, by one of the creditors or by the trustee.

To whom, therefore, must the sheriff deliver the proceeds of the judicial sale, as he or she is required to do by subsection 73(3)? Maybe to the trustee for distribution or delivery to whomsoever is entitled thereto, since subsection 60(2) of the Act provides that all moneys payable under the proposal are to be paid to the trustee and section 63 provides that the trustee is not *functus* where a proposal is annulled due to a default in performance. I do not need to answer this question for the purposes of the case at bar.

It is possible that upholding the validity of the judicial sale will result in annulment of the proposal due to the debtor’s failure to respect its undertaking to obtain the release of the seizure. However, I do not have to concern myself with the possible ramifications of the Court’s decision in this respect. Parliament laid down the consequences of a default in performance in section 63 and paragraph 42(1)(i)³⁵ and it does not matter whether this default results from an intentional act or from a simple mistake made in good faith. Parliament chose to respect the rights of a purchaser in good faith and the debtor, its creditors and the trustee have only themselves to blame if a mistake made by one or more of them made it impossible to perform the proposal.

res, j’assure du même coup le respect du principe de l’intangibilité des ventes en justice si profondément ancré en droit civil québécois.

a Il m’apparaît tout à fait possible d’adapter l’article 73 aux cas de proposition concordataire, ainsi que le permet et nous y invite le paragraphe 66(1). Il suffit, en faisant les «adaptations de circonstance», de conclure que le dépôt d’une proposition concordataire, même acceptée par les créanciers et homologuée par le tribunal, ne prive pas l’adjudicataire de bonne foi de son titre dans un immeuble acheté en justice si l’existence de la proposition, du concordat ou de l’homologation n’a pas été dénoncée au shérif, avant la vente, par envoi à ce dernier d’une copie certifiée conforme de la proposition, du concordat ou du jugement d’homologation. Cet avis, tout comme s’il s’était agi d’un cas de faillite, aurait pu être envoyé au shérif par le débiteur lui-même, par l’un de ses créanciers ou par le syndic.

e À qui, alors, le shérif devra-t-il remettre les produits de la vente en justice, ainsi que l’y oblige le paragraphe 73(3)? Au syndic, peut-être, pour distribution ou remise à qui de droit, puisqu’il appert du paragraphe 60(2) de la Loi que tout montant payable aux termes de la proposition est payé au syndic et qu’il appert de l’article 63 que le syndic n’est pas *functus* lorsqu’une proposition est annulée en cas de défaut d’exécution. Il n’est pas nécessaire, pour les fins du débat, que je tranche la question.

g Il se peut que le maintien de la validité de la vente en justice mène à l’annulation de la proposition concordataire, vu le défaut du débiteur de respecter son engagement d’obtenir la mainlevée de la saisie. Je n’ai pas, cependant, à me préoccuper des conséquences que la décision de la Cour peut avoir à cet égard. Le Parlement a prévu à l’article 63 et à l’alinéa 42(1)(i)³⁵ les conséquences d’un défaut d’exécution, et il importe peu que ce défaut résulte d’un acte intentionnel ou d’une simple erreur commise de bonne foi. Le Parlement a choisi de respecter les droits de l’adjudicataire de bonne foi et le débiteur, ses créanciers et le syndic n’ont qu’à s’en prendre à eux-mêmes si, à cause de l’erreur de l’un ou de plusieurs d’entre eux, l’exécution de la proposition devient impossible.

This third argument must be rejected.

Ce troisième moyen doit être rejeté.

DISPOSITION

I would allow the appeals, reverse the decision of the Motions Judge and dismiss the three motions to vacate the sheriff's sale.

The appellant purchasers shall have their costs at trial and on appeal against each of the respondents in file No. A-1259-92; the appellant sheriff shall have his costs at trial and on appeal against each of the respondents in file No. A-1221-92.

HUGESSEN J.A.: I agree.

CHEVALIER D.J.: I agree.

¹ In this respect, I adopt the following comments of the Motions Judge ((1993), 56 F.T.R. 82, at p. 84):

There is no question that as the issue in this case has been resolved between the parties as part of a proposal, the forced sale proceeding on this real property should never have been completed. The confusion resulted from an obvious lack of communication between the parties, their counsel and the officers of the Court responsible for the sale. Many persons were to blame, but it is not for this court in hearing the applications at bar to distribute blame or identify those responsible, except to ascertain that the procedure for the court sale was followed and that the essential conditions and requirements for the sale were observed.

² R.S.C., 1985, c. B-3.

³ S.C. 1992, c. 27.

⁴ R.S.C., 1985, c. F-7.

⁵ S. 55(5) of the Act reads as follows:

55. . . .

(5) In any case where there is no sheriff or marshal or a sheriff or marshal is unable or unwilling to act, the process of the Court shall be directed to a deputy sheriff or deputy marshal, or to such other person as may be provided by the Rules or by a special order of the Court made for a particular case, and any such person is entitled to take and retain for his own use such fees as may be provided by the Rules or the special order.

⁶ R. 360 reads as follows:

Rule 360. (1) In any case where there is no sheriff or marshal or a sheriff or marshal is unable or unwilling to act, any process (including a warrant for arrest of property under Rule 1003) may be issued

DISPOSITION

J'accueillerais les appels, j'infirmecrais la décision rendue par le juge des requêtes et je rejetterais les trois requêtes en annulation du décret.

Les adjudicataires appelantes auront droit aux dépens en première instance et en appel contre chacun des intimés dans le dossier A-1259-92; le shérif appelant aura droit aux dépens en première instance et en appel contre chacun des intimés dans le dossier A-1221-92.

LE JUGE HUGESSEN, J.C.A.: J'y souscris.

LE JUGE SUPPLÉANT CHEVALIER: J'y souscris.

¹ Je fais miens, à cet égard, ces propos du juge des requêtes ((1993), 56 F.T.R. 82, à la p. 84):

Il ne fait pas de doute que l'objet du litige ayant été réglé entre les parties et cc, dans le cadre d'une proposition concordataire, les procédures de vente forcée de cet immeuble n'auraient jamais dû se rendre à terme. Un manque de communication évident entre les parties, leurs procureurs et les officiers de justice chargés de la vente sont à l'origine de cet imbroglio. De nombreux acteurs sont à blâmer mais il n'incombe pas à cette cour, dans le cadre des présentes requêtes, de distribuer des reproches ou de pointer des responsables si ce n'est pour vérifier si les procédures entourant la vente judiciaire ont été suivies ou si les conditions et formalités essentielles prescrites pour la vente ont été observées.

² L.R.C. (1985), ch. B-3.

³ L.C. 1992, ch. 27.

⁴ L.R.C. (1985), ch. F-7.

⁵ L'art. 55(5) de la Loi se lit comme suit:

55. . . .

(5) En cas d'absence ou d'empêchement du shérif ou du prévôt, ou de vacance du poste ou de refus d'exécution par le titulaire, le moyen de contrainte est adressé au shérif adjoint ou prévôt adjoint, ou à toute autre personne prévue par les règles ou une ordonnance spécifique de la Cour. Cette personne a droit, pour son propre compte, aux émoluments prévus par les règles ou l'ordonnance en cause.

⁶ La Règle 360 se lit comme suit:

Règle 360. (1) Chaque fois qu'il n'y a pas de shérif ni de prévôt ou qu'un shérif ou prévôt est incapable d'exercer ses fonctions ou ne veut pas les exercer, les brefs (y compris le mandat de saisie de biens décerné en vertu de la règle 1003) peuvent être adressés

(a) to any person to whom process of a superior court of the province in which the process is to be executed could be issued, and

(b) without limiting the generality of paragraph (1), where the province in question is the province of Quebec, to a bailiff duly authorized to act as such for the purposes of the *Code of Civil Procedure* of that province.

(2) This rule is made as contemplated by section 55(5) of the Act.

⁷ Ss. 13(1) and (2) of the Act read as follows:

13. (1) The Governor in Council may appoint a sheriff of the Court for any geographical area.

(2) Where no sheriff is appointed under subsection (1) for a geographical area, the sheriff and deputy sheriffs of the county or other judicial division or part thereof within that geographical area who are appointed under provincial law are *ex officio* sheriff and deputy sheriffs of the Court.

⁸ See *Stephens v. R.* (1982), 26 C.P.R. 1 (F.C.A.), at p. 7.

⁹ S. 55(4) of the Act reads as follows:

55. . . .

(4) A sheriff or marshal shall execute the process of the Court that is directed to him, whether or not it requires him to act outside his geographical jurisdiction, and shall perform such other duties as may be expressly or impliedly assigned to him by the Rules.

¹⁰ S. 56(3) of the Act reads as follows:

56. . . .

(3) All writs of execution or other process against property, whether prescribed by the Rules or authorized by subsection (1), shall, unless otherwise provided by the Rules, be executed, with respect to the property liable to execution and the mode of seizure and sale, as nearly as possible in the same manner as similar writs or process, issued out of the superior courts of the province in which the property to be seized is situated, are, by the law of that province, required to be executed, and the writs or other process issued by the Court shall bind property in the same manner as similar writs or process issued by the provincial superior courts, and the rights of purchasers thereunder are the same as those of purchasers under those similar writs or process.

¹¹ R.S.Q. 1977, c. S-7.

¹² R.S.Q. 1977, c. H-4, s. 1 (as am. by S.Q. 1989, c. 57, s. 3).

¹³ R. 5 reads as follows:

Rule 5. In any proceeding in the Court where any matter arises not otherwise provided for by any provision in any Act of the Parliament of Canada or by any general rule or order of the Court (except this Rule), the practice and procedure shall be determined by the Court (either on a

a) à toute personne habilitée à exécuter un bref émanant d'une cour supérieure de la province dans laquelle le bref doit être exécuté, et

b) sans restreindre la portée générale du paragraphe (1), lorsqu'il s'agit de la province de Québec, à un huissier dûment autorisé aux fins du *Code de procédure civile* de cette province.

(2) La présente règle est établie en application du paragraphe 55(5) de la Loi.

⁷ Les art. 13(1) et (2) de la Loi se lisent comme suit:

13. (1) Le gouverneur en conseil peut nommer un shérif de la Cour pour un secteur géographique donné.

(2) À défaut de nomination d'un shérif de la Cour sous le régime du paragraphe (1) pour un secteur géographique donné, les titulaires, nommés sous le régime de lois provinciales, des charges de shérif et shérifs adjoints pour le comté ou tout ou partie d'une autre circonscription judiciaire de ce même secteur sont de droit respectivement shérif et shérifs adjoints de la Cour.

⁸ Voir *Stephens c. R.* (1982), 26 C.P.R. 1 (C.A.F.), à la p. 7.

⁹ L'art. 55(4) de la Loi se lit comme suit:

55. . . .

(4) Le shérif ou le prévôt exécute les moyens de contrainte de la Cour qui lui sont adressés même s'il doit pour cela agir en dehors de son ressort: il exerce en outre les fonctions qui peuvent lui être attribuées expressément ou implicitement par les règles.

¹⁰ L'art. 56(3) de la Loi se lit comme suit:

56. . . .

(3) Sauf disposition contraire des règles, les brefs de saisie-exécution ou autres moyens de contrainte visant des biens—qu'ils soient prescrits par les règles ou autorisés aux termes du paragraphe (1)—sont, quant aux catégories de biens saisissables et au mode de saisie et de vente, exécutés autant que possible de la manière fixée, pour des moyens de contrainte semblables émanant d'une cour supérieure provinciale, par le droit de la province où sont situés les biens à saisir. Ils ont les mêmes effets que ces derniers, quant aux biens en question et aux droits des adjudicataires.

¹¹ L.R.Q. 1977, ch. S-7.

¹² L.R.Q. 1977, ch. H-4, art. 1 (mod. par L.Q. 1989, ch. 57, art. 3).

¹³ La Règle 5 se lit comme suit:

Règle 5. Dans toute procédure devant la Cour, lorsque se pose une question non autrement visée par une disposition d'une loi du Parlement du Canada ni par une règle ou ordonnance générale de la Cour (hormis la présente Règle), la Cour déterminera (soit sur requête préliminaire sollicitant

preliminary motion for directions, or after the event if no such motion has been made) for the particular matter by analogy

- (a) to the other provisions of these Rules, or
- (b) to the practice and procedure in force for similar proceedings in the courts of that province to which the subject matter of the proceedings most particularly relates,

whichever is, in the opinion of the Court, most appropriate in the circumstances.

¹⁴ [1981] 2 S.C.R. 364, at p. 390.

¹⁵ (1993), 56 F.T.R. 82, at p. 86

¹⁶ The document eventually signed at Exeter on February 26, 1992 omitted any reference to the sheriff.

¹⁷ *Garcia Transport Ltée v. Royal Trust Co.*, [1992] 2 S.C.R. 499, at pp. 540-541, *per* L'Heureux-Dubé J.

¹⁸ C.C.P., arts. 674 and 596.

¹⁹ C.C.P., art. 679.

²⁰ C.C.P., art. 698.

²¹ *Supra*, note 17, at p. 539.

²² (1892), 21 S.C.R. 499, at p. 516; *aff'g* (1892), 1 Que. Q.B. 197.

²³ See *Roynat Inc. c. Grenier*, [1985] R.D.J. 89 (C.A.), at p. 94.

²⁴ [1978] 1 S.C.R. 819, at p. 828.

²⁵ S. 66(1) of the Act reads as follows:

66. (1) All the provisions of this Act, in so far as they are applicable, apply, with such modifications as the circumstances require, to proposals.

²⁶ S. 73 of the Act reads as follows:

73. (1) An execution levied by seizure and sale of the property of a bankrupt is not invalid by reason only of its being an act of bankruptcy, and a person who purchases the property in good faith under a sale by the sheriff acquires a good title thereto against the trustee.

(2) Where an assignment or a receiving order has been made, the sheriff or other officer of any court or any other person having seized property of the bankrupt under execution or attachment or any other process shall, on receiving a copy of the assignment or the receiving order certified by the trustee as a true copy thereof, forthwith deliver to the trustee all the property of the bankrupt in his hands.

(3) Where the sheriff has sold the property of a bankrupt or any part thereof, he shall deliver to the trustee the money so realized by him less his fees and the costs referred to in subsection 70(2).

²⁷ See *Vachon v. Canada Employment and Immigration Commission*, [1985] 2 S.C.R. 417, at p. 423 *et seq.*; *R. v. Fitzgibbon*, [1990] 1 S.C.R. 1005, at p. 1015 *et seq.*

des instructions, soit après la survenance de l'événement si aucune requête de ce genre n'a été formulée) la pratique et la procédure à suivre pour cette question par analogie

- a) avec les autres dispositions des présentes Règles, ou
- b) avec la pratique et la procédure en vigueur pour des procédures semblables devant les tribunaux de la province à laquelle se rapporte plus particulièrement l'objet des procédures,

selon ce qui, de l'avis de la Cour, convient le mieux en l'espèce.

¹⁴ [1981] 2 R.C.S. 364, à la p. 390.

¹⁵ (1993), 56 F.T.R. 82, à la p. 86.

¹⁶ Le document éventuellement signé à Exeter le 26 février 1992 omettra toute référence au shérif.

¹⁷ *Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 449, aux p. 540 et 541, le juge L'Heureux-Dubé.

¹⁸ C.p.c., art. 674 et 596.

¹⁹ C.p.c., art. 679.

²⁰ C.p.c., art. 698.

²¹ *Supra*, note 17, à la p. 539.

²² (1892), 21 R.C.S. 499, à la p. 516; confirmant (1892), 1 B.R. 197.

²³ Voir *Roynat Inc. c. Grenier*, [1985] R.D.J. 89 (C.A.), à la p. 94.

²⁴ [1978] 1 R.C.S. 819, à la p. 828.

²⁵ L'art. 66(1) de la Loi se lit comme suit:

66. (1) Toutes les dispositions de la présente loi, dans la mesure où elles sont applicables, s'appliquent, compte tenu des adaptations de circonstance, aux propositions.

²⁶ L'art. 73 de la Loi se lit comme suit:

73. (1) Une exécution exercée par saisie et vente des biens d'un failli n'est pas invalide pour le seul motif qu'elle est un acte de faillite, et une personne qui achète de bonne foi ces biens à une vente faite par l'huissier-exécutant acquiert un titre valable à ces biens contre le syndic.

(2) Lorsqu'il a été fait une cession ou qu'il a été rendu une ordonnance de séquestre, l'huissier-exécutant ou tout autre fonctionnaire d'un tribunal, ou toute autre personne ayant saisi des biens du failli en vertu d'une exécution, d'une saisie-arrêt ou de toute autre procédure, sur réception d'une copie de la cession ou de l'ordonnance de séquestre certifiée conforme par le syndic, livre immédiatement au syndic tous les biens du failli qu'il a en sa possession.

(3) Lorsque l'huissier-exécutant a vendu les biens du failli ou une partie de ces biens, il remet au syndic les sommes d'argent qu'il a ainsi réalisées, moins ses honoraires et les frais mentionnés au paragraphe 70(2).

²⁷ Voir *Vachon c. Commission de l'emploi et de l'immigration du Canada*, [1985] 2 R.C.S. 417, à la p. 423 *et ss.*; *R. c. Fitzgibbon*, [1990] 1 R.C.S. 1005, à la p. 1015 *et ss.*

²⁸ See *Gobeil v. Cie H. Fortier et al.*, [1982] 1 S.C.R. 988.

²⁹ See *Gobeil*, *supra*, note 28; *Hudson (trustee in bankruptcy) v. Brisebois Bros. Construction Ltd.* (1982), 37 A.R. 48 (C.A.); *Amanda Designs Boutique Ltd. v. Charisma Fashions Ltd.*, [1972] 3 O.R. 68 (C.A.).

³⁰ See *Gobeil*, *supra*, note 28.

³¹ See *Hudson*, *supra*, note 29, at p. 56.

³² A. Bohémier, *Faillite et Insolvabilité*, t. 1 (Montréal: Thémis, 1992), at p. 293 *et seq.*

³³ *Ibid.*, at p. 353. The cases characterized as debatable include *In re Hanna (W.) & Company Ltd.* (1961), 2 C.B.R. (N.S.) 40 (Ont. S.C.); and *In re Coupal et Frères Ltée: Vibrapipe Concrete Products Ltd. et Ville de Chambly*, [1968] C.S. 91.

³⁴ S. 75 of the Act reads as follows:

75. Notwithstanding anything in this Act, a deed, conveyance, transfer, agreement for sale, mortgage, charge or hypothec made to or in favour of a *bona fide* purchaser or mortgagee for adequate valuable consideration and covering any real property affected by a receiving order or an assignment under this Act is valid and effectual according to the tenor thereof and according to the laws of the province in which the property is situated as fully and effectually and to all intents and purposes as if no receiving order or assignment had been made under this Act, unless the receiving order or assignment, or notice thereof, or caution, has been registered against the property in the proper office prior to the registration of the deed, conveyance, transfer, agreement for sale, mortgage, charge or hypothec in accordance with the laws of the province in which the property is situated.

³⁵ S. 42(1)(i) of the Act reads as follows

Act of Bankruptcy

42. (1) A debtor commits an act of bankruptcy in each of the following cases:

...
(i) if he defaults in any proposal made under this Act

²⁸ Voir *Gobeil c. Cie H. Fortier et autres*, [1982] 1 R.C.S. 988.

²⁹ Voir *Gobeil*, *supra*, note 28; *Hudson (trustee in bankruptcy) v. Brisebois Bros. Construction Ltd.* (1982), 37 A.R. 48 (C.A.); *Amanda Designs Boutique Ltd. v. Charisma Fashions Ltd.*, [1972] 3 O.R. 68 (C.A.).

³⁰ Voir *Gobeil*, *supra*, note 28.

³¹ Voir *Hudson*, *supra*, note 29, à la p. 56.

³² A. Bohémier, *Faillite et Insolvabilité*, t. 1, Montréal: Thémis, 1992, à la p. 293 et ss.

³³ *Ibid.*, à la p. 353. Cette jurisprudence qualifiée de discutable, comprend *In re Hanna (W.) & Company Ltd.* (1961), 2 C.B.R. (N.S.) 40 (C.S. Ont.); *In re Coupal et Frères Ltée: Vibrapipe Concrete Products Ltd. et Ville de Chambly*, [1968] C.S. 91.

³⁴ L'art. 75 de la Loi se lit comme suit:

75. Nonobstant les autres dispositions de la présente loi, un acte, transport, transfert, contrat de vente, privilège ou hypothèque, consenti à un acheteur ou à un créancier hypothécaire de bonne foi, ou consenti en sa faveur, pour contrepartie valable et suffisante, et couvrant des biens immeubles visés par une ordonnance de séquestre ou une cession en vertu de la présente loi, est valable et efficace selon sa teneur et selon les lois de la province dans laquelle ces biens sont situés, aussi pleinement et efficacement, et pour toutes fins et intentions, que si aucune ordonnance de séquestre n'avait été rendue ou cession faite en vertu de la présente loi, à moins que l'ordonnance de séquestre, la cession, ou un avis de cette ordonnance ou de cette cession, ou un avis, n'ait été enregistré contre les biens au bureau approprié, antérieurement à l'enregistrement de l'acte, du transport, transfert, contrat de vente, privilège ou de l'hypothèque, conformément aux lois de la province où sont situés les biens.

³⁵ L'art. 42(1)i) de la Loi se lit comme suit:

Acte de faillite

42. (1) Un débiteur commet un acte de faillite en chacun des cas suivants:

...
i) s'il fait défaut à toute proposition concordataire faite sous le régime de la présente loi.