

Paul Gobeil *Appellant;*

and

**La Cie H. Fortier, Emilien Porlier and
Germain Neurhor** *Respondents;*

and

**The Registrar of Saguenay Division Registry
Office** *Mis en cause;*

and

**Gaston Frenette, Charlotte Bergeron and the
Clerk of the Provincial Court for the district
of Quebec City** *Mis en cause ès qualité.*

File No.: 16144.

1982: March 18; 1982: June 23.

Present: Laskin C.J. and Dickson, McIntyre, Chouinard
and Lamer JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

*Bankruptcy — Immovable seized prior to bankruptcy
— Judicial sale after bankruptcy but before copy of
assignment filed — Purchaser in good faith — Procedure
to suspend sale or terminate sheriff's proceedings
not followed — Whether s. 51 of Bankruptcy Act
applicable to judicial sales subsequent to bankruptcy
— Bankruptcy Act, R.S.C. 1970, c. B-3, ss. 50, 51, 52,
53 — Code of Civil Procedure, art. 569, 673, 688.*

At a judicial sale a duly seized immovable was sold to
the only bidder present for the sum of ten dollars.
However, between the seizure and the sale the debtor
had made an assignment of his property. Although he
was aware of the assignment, the sheriff proceeded with
the sale since he had not seen the notices prescribed by
ss. 51(2) and 53 of the *Bankruptcy Act*, which had not
been sent to the correct registry division by the trustee.
In his capacity as trustee, appellant asked the Superior
Court and the Court of Appeal to vacate the sheriff's
sale. This request was denied.

Held: The appeal should be dismissed.

The sale was neither void nor voidable on the ground
that it was not made against the possessor as owner. The
procedure of seizure and sale was validly performed, but
the trustee did not take the appropriate action required
by the *Code of Civil Procedure* (art. 673) or the *Bank-
ruptcy Act* (ss. 51, 52, 53) to establish his rights and

Paul Gobeil *Appellant;*

et

**La Cie H. Fortier, Emilien Porlier et
a Germain Neurhor** *Intimés;*

et

**Le Registrateur du bureau d'enregistrement
b de la division du Saguenay** *Mis en cause;*

et

**Gaston Frenette, Charlotte Bergeron et le
c greffier de la Cour provinciale du district de
Québec** *Mis en cause ès qualité.*

N° du greffe: 16144.

1982: 18 mars; 1982: 23 juin.

d Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Dickson,
McIntyre, Chouinard et Lamer.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

*Faillite — Saisie immobilière antérieure à la faillite
— Vente en justice faite après la faillite mais avant la
production d'une copie de la cession — Adjudicataire
de bonne foi — Modalités pour suspendre la vente ou
mettre fin aux procédures du shérif non suivies —
L'article 51 de la Loi sur la faillite est-il applicable
f aux ventes en justice postérieures à la faillite? — Loi
sur la faillite, S.R.C. 1970, chap. B-3, art. 50, 51, 52,
53 — Code de procédure civile, art. 569, 673, 688.*

Un immeuble, régulièrement saisi, a été vendu en
justice et adjugé au seul enchérisseur présent pour la
somme de dix dollars. Cependant, entre la saisie et la
vente, le débiteur avait fait cession de ses biens. Le
shérif, malgré une connaissance de fait de la cession, a
procédé à la vente puisqu'il n'a pu prendre connaissance
des avis prescrits par les art. 51(2) et 53 de la *Loi sur la
faillite*, ces derniers n'ayant pas été transmis par le
syndic dans la division d'enregistrement appropriée.
L'appellant, en sa qualité de syndic, a demandé à la Cour
supérieure et à la Cour d'appel l'annulation du décret.
Cette requête fut rejetée.

i *Arrêt:* Le pourvoi est rejeté.

La vente n'est pas nulle ou annulable au motif qu'elle
n'aurait pas été faite contre le possesseur *animo domini*.
La procédure de saisie et de vente a été valablement
engagée mais le syndic n'a pas pris les mesures appro-
priées prévues au *Code de procédure civile* (art. 673) ou
à la *Loi sur la faillite* (art. 51, 52, 53) pour faire valoir

those of the creditors. In the case at bar, the sale could not be suspended: there was neither consent by the parties nor an order by a judge, and no objection. The sheriff was not sent a copy of the assignment and the assignment was not registered. Finally, as there was only one bidder, he had to be declared the purchaser (art. 688 C.C.P.).

Section 53 of the *Bankruptcy Act* does not apply to the case at bar. It follows from s. 51, which contemplates the possibility of a sheriff's sale before receipt of a copy of the assignment, that it is not the bankruptcy itself, but the receipt of a copy of the assignment which operates to validate the rights of the trustee on behalf of the creditors and to terminate the sheriff's proceedings. As the purchaser bought the immovable in good faith he acquired a good title against the trustee.

Héroux v. Banque Royale du Canada; St-Germain v. Nicholson, [1942] S.C.R. 1; *Boileau v. Attorney General of Quebec et al.*, [1957] S.C.R. 463; *Patton v. Morin* (1865), 16 L.C.R. 267; *Dufresne v. Dixon* (1889), 16 S.C.R. 596; *Brook v. Booker* (1909), 41 S.C.R. 331 affirming (1907), 17 Que. K.B. 193; *Vézina v. Lafortune* (1918), 56 S.C.R. 246; *American-Abell Engine and Thresher Co. v. McMillan* (1909), 42 S.C.R. 377; *Gathercole v. Smith* (1881), 17 Ch. D. 1, distinguished.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal of Quebec which affirmed a judgment of the Superior Court dismissing a motion to vacate the sheriff's sale. Appeal dismissed.

Louis Huot and Jean Brunet, for the appellant.

Michel St-Hilaire, for the respondents.

English version of the judgment of the Court delivered by

CHOUINARD J.—In his capacity as trustee in bankruptcy of respondent Emilien Porlier, appellant is asking the Court to vacate the judicial sale of an immovable of the bankrupt.

This immovable was duly seized on September 12, 1975 in execution of a judgment obtained by respondent La Cie H. Fortier. The required notices were published, in particular in the *Quebec Official Gazette* on September 27, and it was established that the prescribed procedure was followed in the seizure and the sale. The sale was held on November 4, 1975 and the immovable was sold to respondent Neurhor. The sale was registered on

ses droits et ceux des créanciers. En l'espèce, la vente ne pouvait être suspendue: il n'y a eu ni consentement des parties, ni ordonnance d'un juge, ni opposition. Le shérif n'a reçu aucune copie de la cession et celle-ci n'a pas été enregistrée. Enfin, comme il n'y a eu qu'un offrant, il devait être déclaré adjudicataire (art. 688 C.p.c.).

L'article 53 de la *Loi sur la faillite* ne s'applique pas en l'espèce. Il ressort de l'art. 51, qui envisage la possibilité d'une vente par le shérif avant la réception d'une copie de la cession, que ce n'est pas la faillite elle-même mais la réception d'une copie de la cession qui vient faire valoir les droits du syndic au nom des créanciers et mettre fin aux procédures du shérif. L'adjudicataire, ayant acheté l'immeuble de bonne foi, a acquis un titre valable contre le syndic.

Jurisprudence: Distinction faite avec les arrêts: *Héroux c. Banque Royale du Canada; St-Germain c. Nicholson*, [1942] R.C.S. 1; *Boileau c. Procureur général du Québec et al.*, [1957] R.C.S. 463; *Patton c. Morin* (1865), 16 L.C.R. 267; *Dufresne c. Dixon* (1889), 16 R.C.S. 596; *Brook c. Booker* (1909), 41 R.C.S. 331 confirmant (1907), 17 B.R. 193; *Vézina c. Lafortune* (1918), 56 R.C.S. 246; *American-Abell Engine and Thresher Co. c. McMillan* (1909), 42 R.C.S. 377; *Gathercole v. Smith* (1881), 17 Ch. D. 1.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec qui a confirmé un jugement de la Cour supérieure rejetant une requête en annulation du décret. Pourvoi rejeté.

Louis Huot et Jean Brunet, pour l'appellant.

Michel St-Hilaire, pour les intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE CHOUINARD—L'appellant, en sa qualité de syndic à la faillite de l'intimé Emilien Porlier, demande l'annulation de la vente en justice d'un immeuble du failli.

Cet immeuble fut régulièrement saisi le 12 septembre 1975 en exécution d'un jugement obtenu par l'intimée La Cie H. Fortier. Les avis requis furent publiés, notamment dans la *Gazette officielle du Québec* du 27 septembre, et il est établi que la procédure prescrite tant pour la saisie que pour la vente a été suivie. La vente a eu lieu le 4 novembre 1975 et l'immeuble fut adjugé à l'intimé Neurhor. La vente fut enregistrée dès le 6 novem-

November 6. Between the seizure and the sale, on September 25, 1975, respondent Porlier made an assignment of his property. The appointment of appellant as trustee, made on the same day, was confirmed by the first meeting of the creditors on October 15.

The following is a summary of the relevant facts, which the parties said they were willing to accept, by L'Heureux-Dubé J.A., rendering the unanimous judgment of the Court of Appeal, which upheld the Superior Court:

[TRANSLATION] Following the assignment of the debtor's property, the trustee did not submit "the receiving order or assignment, or notice thereof" (ss. 52(1) and 53) but merely sent notices to stay proceedings to the debtor's various creditors and to certain officers of the Court, including the Clerk of the Court, Courthouse, Quebec City (in case No. 200-02-002449-751, in which respondent La Cie H. Fortier had sued the debtor and obtained judgment), the Bankruptcy Clerk, Courthouse, Sept-Iles (in which the debtor had made an assignment of his property), and the registrar of the Saguenay registry division (judicial district of Mingan, in which the immovable at issue was located).

It appears that the immovable in question is located at Gallix, a municipality situated between Sept-Iles and Port-Cartier and in fact in the judicial district of Mingan, but in the registry division of Baie-Comeau, judicial district of Haute-riève. As the prescribed notices were not sent where they legally should have been, that is in the registry division of Baie-Comeau, judicial district of Haute-riève, the deputy sheriff, Charlotte Bergeron, was unable to learn of them and in fact did not learn of them before proceeding with the sale.

The bailiff Gaston Frenette, who had made the seizure for and on behalf of the creditor, respondent La Cie H. Fortier, on September 12, 1975, was told by counsel for the latter (by telephone) of the assignment of the property. He then wrote Mr. Legris, requesting written confirmation:

Could you kindly confirm in writing that the sale was stayed on account of the fact that defendant had made an assignment of all his property, so that we can close our file?

This letter was in the record at the time of the sale. For some reason which was not indicated, Mr. Legris took no action regarding it.

The bailiff Frenette was directed by the assistant sheriff to proceed with the sale. He told the latter of the

bre. Or il arrive qu'entre la saisie et la vente, soit le 25 septembre 1975, l'intimé Porlier a fait cession de ses biens. La nomination de l'appellant comme syndic effectuée le même jour fut confirmée par la première assemblée des créanciers le 15 octobre.

Quant aux autres faits pertinents voici le résumé qu'en donne le juge l'Heureux-Dubé qui a rendu le jugement unanime de la Cour d'appel, confirmant la Cour supérieure, résumé dont les deux parties se sont déclarées satisfaites:

A la suite de la cession de biens du débiteur, le syndic n'a transmis ni «l'ordonnance de séquestre, la cession ou un avis de cette ordonnance ou de cette cession» (art. 52(1) et 53) mais uniquement des avis de surseoir aux divers créanciers du débiteur ainsi qu'à certains officiers de justice, dont le greffier, Palais de Justice, Québec (dans la cause n° 200-02-002449-751 dans laquelle l'intimée La Cie H. Fortier avait poursuivi le débiteur et obtenu jugement), le greffier des faillites, Palais de Justice, Sept-Iles (où le débiteur avait fait cession de ses biens), et le registraire de la division d'enregistrement de Saguenay (district judiciaire de Mingan, dans lequel était situé l'immeuble objet du litige).

Or, il appert que l'immeuble en question se trouve à Gallix, municipalité sise entre Sept-Iles et Port-Cartier, effectivement dans le district judiciaire de Mingan, mais dans la division d'enregistrement de Baie-Comeau, district judiciaire de Haute-riève. Les avis prescrits n'ayant donc pas été transmis là où ils auraient dû légalement l'être, soit dans la division d'enregistrement de Baie-Comeau, district judiciaire de Haute-riève, le shérif adjoint, Charlotte Bergeron, n'a pu en prendre connaissance et n'en a effectivement pas pris connaissance avant de procéder à la vente.

L'huissier Gaston Frenette, lui, qui avait effectué la saisie pour et au nom de la créancière, l'intimée La Cie H. Fortier, le 12 septembre 1975, avait été informé par le procureur de cette dernière (par téléphone) de la cession de biens. Il écrit alors à Me Legris lui demandant confirmation écrite:

Auriez-vous l'amabilité de nous confirmer par écrit que la vente a été suspendue vu que le défendeur a fait cession de ses biens le tout, afin de nous permettre de finaliser notre dossier.

Cette lettre était au dossier au moment de la vente. Pour une raison qu'on ignore, Me Legris n'y a pas donné suite.

C'est l'huissier Frenette qui est chargé par le shérif adjoint de procéder à la vente. Il informe ce dernier de

assignment of the debtor's property, but the assistant sheriff proceeded with the judicial sale nonetheless. The immovable (worth \$18,000) was sold to the only bidder present, a professional buyer, for the sum of ten dollars. (\$10.00).

The Superior Court judgment dismissing the motion to vacate the sheriff's sale is based on the provisions of the *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3. It further appeared from the decision of the Court of Appeal, affirming the judgment at trial, that appellant made two arguments in the latter Court based on the *Code of Civil Procedure* and one based on the *Bankruptcy Act*.

The first argument based on the *Code of Civil Procedure*, and dealt with in the Court of Appeal, rested on art. 698:

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

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.

In this Court appellant did not repeat the argument based on this article of the *Code of Civil Procedure*. He relied on the second argument based on the Code, and on that derived from the *Bankruptcy Act* (*supra*).

In the submission of appellant, these two arguments are based on an equal number of errors contained in the judgment of the Court of Appeal. I quote the submission of his counsel:

[TRANSLATION] We will now make a concise summary, the whole respectfully submitted, of what in the opinion of the undersigned counsel constitute errors in the judgment *a quo*. These are, in turn:

(1) The fact that it did not apply para. 3 of art. 569 of the Code of Civil Procedure, as the immovable property which was sold was not held as owner;

As appellant trustee had become owner under law of the immovable property which was to be sold, defendant bankrupt, the respondent Emilien Porlier, was no longer owner or possessor as owner;

la cession de biens du débiteur, mais le shérif adjoint procède quand même à la vente en justice. L'immeuble (d'une valeur de \$18,000) est adjugé au seul enchérisseur présent sur les lieux, un acheteur professionnel, pour la somme de dix dollars (\$10.00).

Le jugement de la Cour supérieure qui rejette la requête en annulation du décret est fondé sur les dispositions de la *Loi sur la faillite*, S.R.C. 1970, chap. B-3. Il ressort par ailleurs de l'arrêt de la Cour d'appel, confirmant le jugement de première instance, que l'appellant a invoqué devant cette dernière cour deux moyens tirés du *Code de procédure civile* et un de la *Loi sur la faillite*.

Le premier moyen tiré du *Code de procédure civile* et dont il a été traité en Cour d'appel s'appuyait sur l'art. 698:

698. Le décret peut être annulé à la poursuite de toute personne intéressée:

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

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.

Devant cette Cour l'appellant n'a pas repris le moyen fondé sur cet article du *Code de procédure civile*. Il s'en est tenu au second moyen tiré du Code et à celui tiré de la *Loi sur la faillite* (précitée).

Ces deux moyens sont, selon l'appellant, fondés sur autant d'erreurs contenues dans le jugement de la Cour d'appel. Je cite le mémoire de ses procureurs:

Nous ferons maintenant un exposé succinct, le tout respectueusement soumis, de ce qui, selon les procureurs soussignés, constitue des erreurs dans le jugement dont appel. Ce sont successivement:

1) Le fait de ne pas avoir appliqué l'article 569 alinéa 3 du Code de Procédure Civile, les biens immeubles qui ont été vendus n'étant pas possédés «*animo domini*».

Le syndic appellant étant devenu propriétaire de par la loi du bien immeuble qui devait être vendu, le défendeur failli, l'intimé Emilien Porlier, n'en était plus propriétaire ou possesseur *animo domini*.

(2) The fact that it did not apply s. 53 of the Bankruptcy Act to the case at issue, and instead applied s. 51 of that Act;

We respectfully submit that a judicial sale is contemplated by one or more of the words used in s. 53 of the Bankruptcy Act, and in particular by the word "transfer", and that in the case at bar, there was neither good faith nor, in particular, any adequate valuable consideration in this judicial sale, to such an extent that it is fundamentally void.

FIRST ARGUMENT: THIRD PARAGRAPH OF ART. 569 C.C.P.

Article 569 reads:

569. A creditor may seize and sell the moveable property of his debtor which is in the possession of the latter, that in his own possession and that in the possession of third parties who consent thereto.

He may, in all cases, seize by garnishment in the hands of a third party sums and effects due or belonging to the debtor.

He may also seize in execution the immovable property of which the debtor is or is reputed to be in possession as owner.

Appellant did not dispute that at the time of the seizure the debtor held the immovable as owner. That was no longer the case when the sale took place, because the ownership had passed into his hands as trustee. [TRANSLATION] "Does the rule stated in para. 3 of art. 569 C.C.P. apply only to the time of seizure", he asked, "or at the time of the sale as well?"

Appellant answered this question as follows:

[TRANSLATION] The words used in French are "saisir-exécuter". This phrase is also found in paras. 1 and 3 of art. 569. It is true that in para. 3 of the said article, the English version states "He may also seize in execution", but the text is even clearer in the translation of the words "saisir-exécuter" in para. 1 of the article: "seize and sell".

We accordingly conclude that the para. 3 rule applies both to the seizure and the sale.

In support of this proposition appellant cited several cases in which a sale that could not be challenged on the grounds listed in arts. 698 *et seq.* C.C.P. (or the corresponding provisions of the earlier Code) was vacated in accordance with art.

2) Le fait de ne pas avoir appliqué l'article 53 de la Loi de faillite au cas soumis, et d'y avoir plutôt vu l'application de l'article 51 de cette même Loi.

Nous soumettons en effet respectueusement que la vente en justice est prévue par l'un ou plusieurs des mots utilisés dans l'article 53 de la Loi de faillite et plus particulièrement par le mot «transfert» et qu'en l'occurrence, il n'y eut ni bonne foi ni surtout contrepartie valable et suffisante lors de cette vente en justice, si bien qu'elle est radicalement nulle.

LE PREMIER MOYEN: LE TROISIEME ALINEA DE L'ART. 569 C.P.C.

L'article 569 se lit:

569. Le créancier peut faire saisir-exécuter les biens meubles du débiteur qui sont en la possession de ce dernier, ceux qu'il possède lui-même, ainsi que ceux qui sont en la possession d'un tiers qui consent à la saisie.

Il peut, dans tous les cas, faire saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets dus ou appartenant à son débiteur.

Le créancier peut aussi faire saisir-exécuter les biens immeubles que le débiteur possède ou est réputé posséder *animo domini*.

L'appellant ne conteste pas qu'au moment de la saisie le débiteur possédait l'immeuble *animo domini*. Tel n'était plus le cas au moment de la vente car la propriété était passée entre ses mains en sa qualité de syndic. «Or», dit-il, «la règle posée par l'article 569 alinéa 3 C.P.C. s'applique-t-elle seulement lors de la saisie ou encore également lors de la vente?»

A cette question l'appellant répond de la façon suivante:

En français les mots utilisés sont «saisir-exécuter». On retrouve cette expression aux alinéas 1 et 3 de l'article 569. Il est vrai que l'alinéa 3 dudit article dans son texte anglais stipule «He may also seize in execution», mais le texte est encore plus clair lorsque l'on voit la traduction des mots «saisir-exécuter» dans l'alinéa premier de l'article: «seize and sell».

Nous en concluons donc que cette règle de l'alinéa 3 s'applique à la fois à la saisie et à la vente.

Au soutien de cette proposition l'appellant cite plusieurs arrêts où un décret inattaquable au plan des motifs énumérés dans les art. 698 *et seq.* C.p.c. (ou les dispositions correspondantes du code antérieur), a été annulé en application de l'art. 569

569 C.C.P., because ownership of either the movable or immovable property sold did not rest with the debtor: *Héroux v. Banque Royale du Canada; St-Germain v. Nicholson*, [1942] S.C.R. 1; *Boileau v. Attorney general of Quebec et al.*, [1957] S.C.R. 463; *Patton v. Morin* (1865), 16 L.C.R. 267; *Dufresne v. Dixon* (1889), 16 S.C.R. 596; *Brook v. Booker* (1909), 41 S.C.R. 331 affirming the Court of Appeal for Quebec (1907), 17 Que. K.B. 193; *Vézina v. Lafortune* (1918), 56 S.C.R. 246.

However, in none of these cases are the facts similar to those in the case at bar, in which ownership allegedly changed hands between the seizure and the sale. In each case, at the time of the seizure the debtor was already not in possession as owner.

In *Héroux* (*supra*) which was chiefly relied on by appellant, Rinfret J., as he then was, rendering judgment for the Court, appeared to suggest by the language he used, in the submission of appellant, a distinction between the time of the seizure and the time of the sale, and so made possible the interpretation put forward by appellant. The latter cited, in particular, the following passages at p. 9:

But we can find nowhere, either in the doctrine or the jurisprudence, that judicial seizure and sale of moveable property not in the possession of a judgment debtor will deprive the true owner of his title and will confer on the *adjudicataire* a title which cannot be defeated and which he may oppose to the revendication of the true owner.

There was no lawful execution and adjudication of that moveable property within the meaning of arts. 665 and 668 C.C.P., because the property was not seized in the judgment debtor's possession; but, on the contrary, it was in the physical possession of the North Western Timber Company Limited and, in fact, in the legal possession of the respondents themselves. There was no sale "under the authority of law" such as to give effect to art. 668 C.C.P. and to art. 2268 C.C., and the appellant *adjudicataires* cannot, for those reasons, prevent the revendication of the true owners, the respondents.

Aside from the fact that in that case, as counsel for respondent Neurhor pointed out, a seizure and

C.p.c., parce que la propriété tantôt des biens meubles, tantôt des immeubles vendus n'était pas celle du débiteur: *Héroux c. Banque Royale du Canada; St-Germain c. Nicholson*, [1942] R.C.S. 1; *Boileau c. Procureur général du Québec et al.*, [1957] R.C.S. 463; *Patton c. Morin* (1865), 16 L.C.R. 267; *Dufresne c. Dixon*, (1889), 16 R.C.S. 596; *Brook c. Booker* (1909), 41 R.C.S. 331 confirmant la Cour d'appel du Québec (1907), 17 B.R. 193; *Vézina c. Lafortune* (1918), 56 R.C.S. 246.

Dans aucun de ces arrêts cependant les faits ne s'apparentent à ceux de l'espèce où la propriété aurait changé de mains entre la saisie et la vente. Dans chaque cas, déjà au moment de la saisie le débiteur ne possédait pas *animo domini*.

Dans l'affaire *Héroux* (précitée) sur laquelle l'appellant s'appuie principalement, le juge Rinfret, plus tard Juge en chef, qui a rendu le jugement de la Cour, aurait par son langage laissé entrevoir, selon l'appellant, la distinction entre le moment de la saisie et le moment de la vente et ainsi rendu possible l'interprétation que suggère l'appellant. Celui-ci cite notamment les passages suivants, à la p. 9:

[TRADUCTION] Mais nous ne pouvons trouver nulle part, ni dans la doctrine, ni dans la jurisprudence, que la saisie et la vente en justice d'un bien meuble qui n'est pas en la possession du saisi ait comme effet de priver le propriétaire véritable de son titre et de transmettre à l'*adjudicataire* un titre incontestable qu'il peut opposer au véritable propriétaire.

Il n'y a pas eu d'exécution ni d'adjudication légale de ce bien meuble au sens des art. 665 et 668 C.p.c., parce qu'au moment de la saisie le bien n'était pas en la possession du saisi; au contraire, il se trouvait matériellement en la possession de North Western Timber Company Limited, et, en réalité, en la possession légale des intimés eux-mêmes. Il n'y a pas eu de vente "par autorité de justice" qui rendrait applicables l'art. 668 C.p.c. et l'art. 2268 C.c., et les *adjudicataires-appellants* ne peuvent, pour ces motifs, empêcher la revendication des propriétaires véritables, les intimés.

Outre que dans cette affaire, comme l'a fait observer le procureur de l'intimé Neurhor, il

a sale of movable property was involved, I see nothing in the passages cited to support appellant's argument, or to suggest as he does that this is what Rinfret J. had in mind. Stating the question to be answered at the outset of his opinion, he wrote at p. 2:

The question is whether the owner of moveable property may revendicate it against the *adjudicataire* at a bailiff's sale, when the seizure has taken place *super non domino et non possidente*.

This passage only contains the word "seizure". I would add that the provision commented on by Rinfret J. throughout his opinion is the English version of art. 613 C.C.P. (now art. 569). It contains only the verb "seize". The article read:

613. A creditor may seize in execution the moveable or the immovable property of his debtor, in such debtor's possession, as well as any corporeal moveables in the possession of the creditors or of third parties who consent thereto.

Further, art. 1587 C.C., which preserves for the evicted buyer his remedy against the prosecuting creditor "by reason of informalities in the proceedings, or of the seizure of property not ostensibly belonging to the debtor", refers only to seizure. It does not deal with the title of the debtor at the time of the sale.

I do not mean by this that ownership does not pass to the trustee at the time of the assignment, and solely by operation of law. I will return to this point below. However, I would say that this does not have the effect, without more, of making a judicial sale void or voidable. The *Code of Civil Procedure* and the *Civil Code* do not operate in this way, and their provisions are not contradicted by the *Bankruptcy Act* (*supra*). In order to assert the rights vested in him, a trustee must take certain action which will be discussed below.

When the seizure has been validly made against the person possessing as owner, the procedure leading to sale becomes applicable. Article 673 C.C.P. provides that:

s'agissait d'une saisie et d'une vente de biens meubles, je ne vois rien dans les passages cités qui appuie la prétention de l'appelant ni qui permette de conclure comme il le fait que c'est ce que le juge Rinfret avait à l'esprit. En effet, posant au début de son opinion la question à décider, il écrit à la p. 2:

[TRANSLATION] Il s'agit de savoir si le propriétaire d'un bien meuble peut le revendiquer entre les mains de celui qui en est devenu l'adjudicataire lors de la vente par huissier, lorsque la saisie a eu lieu *super non domino et non possidente*.

L'on ne trouve dans ce passage que le mot «seizure». J'ajouterai que le texte que le juge Rinfret commentait tout au long de son opinion est la version anglaise de l'art. 613 C.p.c. (maintenant art. 569). On n'y trouve que le verbe «seize».

L'article se lisait:

613. A creditor may seize in execution the moveable or the immovable property of his debtor, in such debtor's possession, as well as any corporeal moveables in the possession of the creditors or of third parties who consent thereto.

D'autre part l'art. 1587 C.c. qui conserve à l'adjudicataire évincé son recours contre le créancier poursuivant «à raison des informalités de la saisie, ou de ce qu'elle a été faite d'une chose qui n'appartenait pas ostensiblement au débiteur», ne réfère qu'à la saisie. Il ne traite pas du titre du débiteur au moment de la vente.

Je ne dis pas pour autant que la propriété ne passe pas au syndic au moment de la cession et par le seul effet de la loi. J'y reviendrai. Je dis cependant que cela, sans plus, n'a pas pour effet de rendre la vente en justice nulle ou annulable. Le *Code de procédure civile* et le *Code civil* n'opèrent pas de cette façon et leurs dispositions ne sont pas contredites par la *Loi sur la faillite* (précitée). Le syndic pour faire valoir les droits qui lui sont dévolus doit prendre certaines mesures dont il sera question plus loin.

La saisie étant faite valablement et contre le possesseur *animo domini*, la procédure conduisant à la vente se trouve engagée. L'article 673 C.p.c. dispose que:

673. The sale cannot be suspended except by the consent of the parties, by a judge's order, or if there is an opposition.

In the case at bar the sheriff had no choice. There was no consent by the parties, order of a judge or opposition. The sale could not be suspended.

Then, art. 688 *C.C.P.* provides that: "The immovable must be adjudged to the last bidder; when there is only one bidder, he must be declared the purchaser." That is what happened.

However, appellant cited, finally, subs. 5 of s. 50 of the *Bankruptcy Act* (*supra*):

50. ...

(5) On a receiving order being made or an assignment being filed with an official receiver, a bankrupt ceases to have any capacity to dispose of or otherwise deal with his property, which shall, subject to this Act and subject to the rights of secured creditors, forthwith pass to and vest in the trustee named in the receiving order or assignment, and in any case of change of trustee the property shall pass from trustee to trustee without any conveyance, assignment or transfer.

This subsection cannot be viewed in isolation. Moreover, it provides that the property of the bankrupt shall pass to and vest in the trustee forthwith "subject to this Act". Subsections (6) and (7) of s. 50 provide:

(6) The provisions of this Act shall not be deemed 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, and the trustee is entitled to avail himself of all rights and remedies provided by such law or statute as supplementary to and in addition to the rights and remedies provided by this Act.

(7) No receiving order or assignment or other document made or executed under authority of this Act shall, except as in this Act otherwise provided, be within the operation of any legislative enactment now or at any time in force in any province of Canada relating to deeds, mortgages, judgments, bills of sale, chattel mortgages, property or registration of documents affecting title to or liens or charges upon property, real or personal, immovable or movable.

673. La vente ne peut être suspendue que si les parties y consentent, si un juge l'ordonne, ou s'il y a opposition.

En l'espèce le shérif n'avait pas le choix. Il n'y a eu ni consentement des parties, ni ordonnance d'un juge, ni opposition. La vente ne pouvait être suspendue.

Puis, l'art. 688 *C.p.c.* porte que: «L'immeuble doit être adjugé au dernier enchérisseur; s'il n'y a qu'un offrant, il doit être déclaré adjudicataire.» C'est ce qui s'est produit.

L'appelant cite cependant en dernier lieu le par. 5 de l'art. 50 de la *Loi sur la faillite* (précitée):

50. ...

(5) Lorsqu'une ordonnance de séquestre est rendue, ou qu'une cession est produite auprès d'un séquestre officiel, un failli cesse d'être habile à céder ou autrement aliéner ses biens qui doivent, sauf les dispositions de la présente loi et sous réserve des droits des créanciers garantis, immédiatement passer et être dévolus au syndic nommé dans l'ordonnance de séquestre ou dans la cession, et advenant un changement de syndic, les biens passent de syndic à syndic sans transport, cession ni transfert quelconque.

Ce paragraphe ne peut être considéré de façon isolée. Il stipule d'ailleurs que c'est «sauf les dispositions de la présente loi» que les biens du failli doivent immédiatement passer et être dévolus au syndic. Les paragraphes (6) et (7) du même art. 50 stipulent:

(6) Les dispositions de la présente loi ne sont pas censées 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 les dispositions de la présente loi, et le syndic est autorisé à se prévaloir de tous les droits et recours prévus par cette autre loi ou règle de droit, qui sont supplémentaires et additionnels aux droits et recours prévus par la présente loi.

(7) Nulle ordonnance de séquestre, cession ou autre document fait ou souscrit sous l'autorité de la présente loi, n'est sujet, sauf dispositions contraires de la présente loi, à l'application de toute loi présentement ou à toute époque en vigueur dans une province du Canada relativement aux actes, hypothèques, jugements, actes de vente, nantissements, biens ou enregistrements de pièces affectant le titre aux biens, réels ou personnels, mobiliers ou immobiliers, ou les privilèges ou charges sur ces biens.

Subsection (2) of s. 51 provides that a sheriff who has seized the property of a bankrupt shall "upon receiving a copy of the assignment or of 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. The sheriff must therefore deliver the property only on receiving a copy of the assignment. In the case at bar, he received none. If, however, the sheriff, as in the case at bar, has sold the property, he must under s. 51(3) deliver to the trustee the money so realized, and this is what the Superior Court judgment ordered him to do.

Subsection (1) of s. 52 provides that the trustee may cause a copy of the assignment to be registered on the immovables of the bankrupt in the appropriate registry office. Under subs. (2) of s. 52, the trustee is at the same time entitled to be registered as owner of the immovable. None of this was done in the case at bar.

Section 53 provides, finally, that the property of a bankrupt may even be disposed of to a *bona fide* purchaser for adequate valuable consideration "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 . . ."

On registration in particular, Duncan and Honsberger, *Bankruptcy in Canada*, 3rd ed., 1961, wrote at p. 412:

A trustee is now in the same position as to registration for the purpose of giving notice as any other person claiming an interest in land which he desires to protect and the duty is now imposed on a trustee to protect any interest he may have, by registering promptly a copy of the assignment or receiving order pursuant to section 43(1), or a caveat as provided for by section 43(3).

In the case at bar, the procedure of seizure and sale was validly performed, there was neither consent by the parties nor an order by a judge, no opposition was served on the sheriff, he was not sent a copy of the assignment and the assignment was not registered. The sale could not be suspended (art. 673 C.C.P.) and as there was only one bidder he had to be declared the purchaser (art.

Le paragraphe (2) de l'art. 51 édicte que le shérif qui a saisi des biens du failli doit «sur réception d'une copie de la cession ou de l'ordonnance de séquestre certifiée conforme par le syndic», livrer immédiatement à celui-ci tous les biens du failli qu'il a en sa possession. Ce n'est donc que sur réception d'une copie de la cession que le shérif doit remettre les biens. En l'espèce, il n'en a pas reçu. Si par contre le shérif, comme en l'espèce, a vendu les biens il doit aux termes du par. (3) de l'art. 51 remettre au syndic les sommes d'argent qu'il a ainsi réalisées, ce que d'ailleurs lui ordonne de faire le jugement de la Cour supérieure.

Le paragraphe (1) de l'art. 52 prévoit que le syndic peut faire enregistrer une copie de la cession sur les immeubles du failli au bureau d'enregistrement approprié. Suivant le par. (2) de l'art. 52, le syndic à la même occasion a le droit d'être enregistré comme le propriétaire de l'immeuble. Rien de ceci n'a été fait en l'espèce.

L'article 53 prévoit enfin qu'il peut même être disposé des biens du failli en faveur d'une personne de bonne foi, pour contrepartie valable et suffisante, «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 . . .»

Sur l'enregistrement, en particulier, Duncan et Honsberger, *Bankruptcy in Canada*, 3^e éd., 1961, écrivent à la p. 412:

[TRADUCTION] Un syndic est alors dans la même situation vis-à-vis de l'enregistrement et de la notification que toute autre personne qui prétend à un droit sur un bien-fonds qu'il veut préserver et le syndic a maintenant l'obligation de protéger tout droit qu'il peut avoir en enregistrant avec diligence une copie de la cession de biens ou de l'ordonnance de séquestre en exécution du par. 43(1) ou un caveat en exécution du par. 43(3).

En l'espèce, la procédure de saisie et de vente a été validement engagée, il n'y a eu ni consentement des parties, ni ordonnance d'un juge, aucune opposition n'a été signifiée au shérif, copie de la cession ne lui a pas été envoyée, la cession n'a pas été enregistrée. La vente ne pouvait être suspendue (art. 673 C.p.c.) et comme il n'y eut qu'un offrant il devait être déclaré adjudicataire (art. 688

688 C.C.P.). This sale was neither void nor voidable on the ground that it was not made against the possessor as owner.

SECOND ARGUMENT: S. 53 OF THE BANKRUPTCY ACT

It is necessary to cite in their entirety ss. 51, 52 and 53 of the *Bankruptcy Act*, which as counsel for respondent Neurhor submitted, must be read as a whole:

51. (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, upon receiving a copy of the assignment or of 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 the 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 50(2).

(4) Any property of a bankrupt under seizure for rent or taxes shall on production of a copy of the receiving order or the assignment certified by the trustee as a true copy thereof be delivered forthwith to the trustee, but the costs of distress are a first charge thereon, and, if such property or any part thereof has been sold, the money realized therefrom less the costs of distress and sale shall be paid to the trustee.

52. (1) Every receiving order, or a true copy thereof certified by the registrar or other officer of the court that made it, and every assignment, or a true copy thereof certified by the official receiver, may be registered by or on behalf of the trustee in respect of the whole or any part of any real or immovable property that the bankrupt owns or in which he has any interest or estate in the proper office in every district, county and territory wherein, according to the law of the province in which such real or immovable property is situated, deeds or transfers of title and other documents relating to lands or immovables or any interest therein may be registered.

C.p.c.). Cette vente n'est pas nulle ni annulable au motif qu'elle n'aurait pas été faite contre le possesseur *animo domini*.

LE DEUXIEME MOYEN: L'ART. 53 DE LA LOI SUR LA FAILLITE

Il faut citer en entier les art. 51, 52 et 53 de la *Loi sur la faillite* qui, comme le soumet le procureur de l'intimé Neurhor, doivent se lire comme un tout:

51. (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 le shérif acquiert un titre valable à ces biens contre le syndic.

(2) S'il a été fait une cession ou s'il a été rendu une ordonnance de séquestre, le shérif ou tout autre officier d'une cour, ou toute autre personne ayant saisi des biens du failli en vertu d'une exécution, d'une saisie-arrest ou de toute autre procédure, doit, sur réception d'une copie de la cession ou de l'ordonnance de séquestre certifiée conforme par le syndic, livrer immédiatement au syndic tous les biens du failli qu'il a en sa possession.

(3) Si le shérif a vendu les biens du failli ou une partie de ces biens, il doit remettre au syndic les sommes d'argent qu'il a ainsi réalisées, moins ses honoraires et les frais mentionnés au paragraphe 50(2).

(4) Sur production d'une copie de l'ordonnance de séquestre ou de la cession, que le syndic a certifiée conforme, tout bien d'un failli saisi pour loyer ou pour taxes doit être remis immédiatement au syndic; mais les frais de saisie constituent une première charge sur ces biens, et si lesdits biens ou une partie de ces biens ont été vendus, les sommes d'argent en provenant, moins les frais de la saisie et de la vente, doivent être remis au syndic.

52. (1) Toute ordonnance de séquestre, ou une copie conforme d'une telle ordonnance certifiée par le registraire ou par un autre officier du tribunal qui l'a rendue, et chaque cession, ou une copie conforme de celle-ci certifiée par le séquestre officiel, peuvent être enregistrées par le syndic ou en son nom, relativement à la totalité ou à une partie de tout bien réel ou immobilier appartenant au failli ou dans lequel il a un intérêt ou un droit, au bureau autorisé de chaque district, comté et territoire où, selon la loi de la province dans laquelle sont situés pareils biens réels ou immobiliers, peuvent être enregistrés des actes ou des transports de titres, ainsi que d'autres documents relatifs à des biens-fonds ou à des immeubles, ou à tout intérêt y afférent.

(2) Where a bankrupt is the registered owner of any land or charge, the trustee, on registration of the documents referred to in subsection (1), is entitled to be registered as owner of the land or charge free of all encumbrances or charges mentioned in subsection 50(1).

(3) Where a bankrupt owns any land or charge registered under a Land Titles Act or has or is believed to have any interest or estate therein, and for any reason a copy of the receiving order or assignment has not been registered as provided in subsection (1), a caveat or caution may be lodged with the proper master or registrar by the trustee, and any registration thereafter made in respect of such land or charge is subject to such caveat or caution unless it has been removed or cancelled under the provisions of the Land Titles Act under which such land or charge or interest is registered.

(4) Every registrar to whom a trustee tenders or causes to be tendered for registration any receiving order or assignment or other document shall register it according to the ordinary procedure for registering within such office documents relating to real or immovable property.

53. 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 or immovable 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 said 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.

Respondent Neurhor submitted that it is s. 51 which applies in the case at bar, and under subs. (1), as he purchased the immovable in good faith at a sale made by the sheriff, he acquired a good title against the trustee.

(2) Lorsqu'un failli est le propriétaire enregistré d'un bien-fonds ou d'un privilège, le syndic, lors de l'enregistrement des documents mentionnés au paragraphe (1), a le droit d'être enregistré comme le propriétaire du bien-fonds ou du privilège, libre de toutes charges mentionnées au paragraphe 50(1).

(3) Lorsqu'un failli est propriétaire d'un bien-fonds ou privilège enregistré en vertu d'une loi sur les titres de biens-fonds, ou qu'il y détient ou est réputé y détenir un intérêt ou un droit, et que, pour une raison quelconque, une copie de l'ordonnance de séquestre ou de la cession n'a pas été enregistrée tel qu'il est stipulé au paragraphe (1), un caveat ou avis peut être déposé par le syndic auprès du registraire compétent. Tout enregistrement subséquent fait relativement à pareil bien-fonds ou privilège est soumis à un tel caveat ou avis, à moins qu'il n'ait été révoqué ou annulé en vertu des dispositions de la loi sur les titres de biens-fonds sous le régime de laquelle est enregistré tel bien-fonds, privilège ou intérêt.

(4) Tout registraire à qui un syndic présente ou fait présenter pour enregistrement une ordonnance de séquestre, cession ou autre pièce, doit l'enregistrer suivant la procédure ordinaire suivie à ce bureau pour l'enregistrement des pièces relatives aux immeubles.

53. Nonobstant toute disposition de la présente loi, un acte, transport, transfert, contrat de vente, *mortgage*, 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 lesdits 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, *mortgage*, privilège ou hypothèque, conformément aux lois de la province où sont situés les biens.

Selon l'intimé Neurhor c'est l'art. 51 qui s'applique en l'espèce et aux termes du par. (1), ayant acheté l'immeuble de bonne foi à une vente faite par le shérif il a acquis un titre valable contre le syndic.

Appellant submitted that s. 51 only applies in the case of a judicial sale made before the bankruptcy. He argued that it is s. 53 which applies in the case of a judicial sale made after the bankruptcy. In his view, the judicial sale constitutes a "transfer" within the meaning of s. 53, and in order for this transfer made before registration of the assignment in the proper registry office to be valid, it must have been made in favour of a *bona fide* purchaser and for adequate valuable consideration. Appellant further submitted that in the case at bar there was neither good faith nor adequate valuable consideration, with the result that the transfer is void.

I will dispose at once of the question of good faith, with application both to s. 51, where good faith is the only condition required, and to s. 53.

In this regard the Superior Court judge wrote:

[TRANSLATION] Germain Neurohr [*sic*] bought these immovables at auction: he complied with the procedure prescribed for such a sale; he therefore cannot be accused of bad faith. There is further no evidence that he acted in bad faith.

For the Court of Appeal, L'Heureux-Dubé J.A. wrote:

[TRANSLATION] The evidence here shows clearly that the purchaser was in good faith and that he was sold the immovable because he was the only, and thus the high est, bidder.

This twofold ruling by the Superior Court and the Court of Appeal disposes of the question of respondent Neurohr's good faith, and there is no need to discuss the matter further.

As mentioned above, appellant contended that s. 51 applied only in the case of a judicial sale prior to bankruptcy. He based this conclusion on the presence of the following wording at the beginning of subs. (1) of that section: "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 on his analysis of the other subsections of s. 51, to which I will return.

Selon l'appelant, l'art. 51 ne s'appliquerait que dans le cas d'une vente en justice faite avant la faillite. C'est l'art. 53 qui s'appliquerait dans le cas d'une vente en justice faite après la faillite. La vente en justice constituerait, selon lui, un «transfert» au sens de l'art. 53 et pour que ce transfert effectué avant l'enregistrement de la cession au bureau d'enregistrement approprié soit valide, il faut qu'il soit fait en faveur d'un acheteur de bonne foi et pour contrepartie valable et suffisante. Toujours selon l'appelant, en l'espèce il n'y a eu ni bonne foi, ni contrepartie valable et suffisante, si bien que le transfert est nul.

Je disposerai dès maintenant de la question de la bonne foi et cela vaudra tant en ce qui concerne l'art. 51 où la bonne foi est la seule condition requise, qu'en ce qui concerne l'art. 53.

A ce sujet le juge de la Cour supérieure écrit:

Germain Neurohr (*sic*) a acheté ces immeubles lors d'une vente aux enchères: il s'est plié à la procédure prescrite lors de telle vente: on ne peut donc le taxer de mauvaise foi. D'ailleurs, il n'y a aucune preuve à l'effet qu'il a agi de mauvaise foi.

Au nom de la Cour d'appel, le juge L'Heureux-Dubé écrit:

La preuve révèle clairement ici que l'adjudicataire était de bonne foi et que l'immeuble lui a été adjugé parce qu'il était le seul, donc le plus haut enchérisseur.

Cette double détermination par la Cour supérieure et par la Cour d'appel dispose de la question de la bonne foi de l'intimé Neurohr et il n'y a pas lieu d'y revenir.

Comme je l'ai mentionné, selon l'appelant, l'art. 51 ne s'appliquerait que dans le cas d'une vente en justice antérieure à la faillite. Il fonde cette conclusion sur la présence du membre de phrase suivant au début du par. (1) de cet article: «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 sur l'analyse qu'il fait des autres paragraphes de l'art. 51, sur quoi je reviendrai.

As to s. 53, appellant first noted these words at the beginning: "Notwithstanding anything in this Act", so that in his opinion this section, if it can be applied to a judicial sale, must take precedence over s. 51. In his submission it is the word "transfer" which makes the section extend to a judicial sale. He argued that this word has a very wide meaning which goes beyond some dictionary definitions, and he cited a decision of this Court, *American-Abell Engine and Thresher Co. v. McMillan* (1909), 42 S.C.R. 377, in which Duff J., as he then was, at p. 394 cites the following passages from James L.J. and Lush L.J. in *Gathercole v. Smith* (1881), 17 Ch. D. 1:

Now "transfer" is one of the widest terms that can be used. It appears to me that very word was used by the legislature not only to prevent the incumbent from assigning himself, but for preventing any transfer by operation of law *in invitum* — not only to prevent a voluntary dealing by an incumbent with an annuity, but to prevent the annuity vesting in a trustee in bankruptcy, or being seized or attached under a garnishee order, by an execution creditor, or otherwise transferred. [James L.J., at p. 7]

Clearly the words "shall not be transferable at law or in equity" do say that he shall not be at liberty to encumber it either directly by assignment or indirectly by suffering a judgment. [Lush L.J., at p. 10].

The latter case concerned a pension of a retired minister of religion, and the applicable statute provided that such a pension "shall not be transferable at law or in equity". The debtor of the pension, who was the pensioner's creditor, sought to withhold the pension to set off against his claim. It was held that the pensioner could not himself transfer his pension, that the pension was not subject to attachment and that the debtor of the pension could not keep it to set off against his claim against the pensioner.

In *American-Abell* (*supra*) the question was whether the contract by which McMillan gave his property as security for a debt constituted a transfer within the meaning of s. 142 of the *Dominion Lands Act*, R.S.C. 1906, c. 55.

Quant à l'art. 53, l'appelant note d'abord ces mots que l'on retrouve au début: «Nonobstant toute disposition de la présente loi», de sorte que, dit-il, cet article, s'il peut s'appliquer à une vente en justice, doit primer sur l'art. 51. Selon lui c'est le mot «transfert» qui fait que l'article s'étend à une vente en justice. Ce mot, dit-il, a un sens très large et outre quelques définitions de dictionnaire, il cite un arrêt de cette Cour: *American-Abell Engine and Thresher Co. c. McMillan* (1909), 42 R.C.S. 377 dans lequel, à la p. 394, le juge Duff, plus tard Juge en chef, cite les passages suivants du lord juge James et du lord juge Lush dans *Gathercole v. Smith* (1881), 17 Ch. D. 1:

[TRADUCTION] Or, «transfert» est un terme des plus généraux. A mon avis, le législateur a employé précisément ce mot pour empêcher le titulaire de céder lui-même, mais aussi empêcher tout transfert par application de la loi *in invitum* — non seulement pour empêcher toute opération du titulaire sur l'annuité, mais pour empêcher la cession de l'annuité à un syndic de faillite ou sa saisie par saisie-arrêt ou par un créancier saisissant ou toute autre forme de transfert. [Le lord juge James, à la p. 7]

Manifestement les mots «ne sera cessible ni en droit ni en equity» signifient qu'il n'aura pas la faculté de l'aliéner directement par cession ni indirectement en étant l'objet d'un jugement. [Le lord juge Lush, à la p. 10].

Dans cette dernière affaire, il s'agissait de la pension d'un ministre du culte à la retraite au sujet de laquelle la loi pertinente stipulait que telle pension «ne sera cessible ni en droit ni en equity». Le débiteur de la pension, lui-même créancier du pensionné, prétendait retenir la pension en compensation de sa créance. Il fut décidé que le pensionné ne pouvait lui-même transférer sa pension, que cette pension était insaisissable et que le débiteur de la pension ne pouvait la retenir en compensation de sa créance contre le pensionné.

Dans l'affaire *American-Abell* (précitée) il s'agissait de déterminer si le contrat par lequel McMillan donnait sa propriété en garantie d'une dette constituait un transport (*transfer*) au sens de l'art. 142 de la *Loi des terres fédérales*, S.R.C. 1906, chap. 55.

Both cases concerned something quite different from a judicial sale. Additionally, no decision has been cited relating to a judicial sale and holding that it is s. 53 which applies to a judicial sale subsequent to bankruptcy.

I consider that it is in fact s. 51 which applies.

The aforementioned wording at the beginning of subs. (1) of s. 51 is only there, in the submission of appellant, because that section is based on a corresponding section of the British statute, where its addition became necessary, and he explains:

[TRANSLATION] This section is in fact designed to preserve the validity of a sale at auction before bankruptcy to a *bona fide* purchaser, although this sale constitutes an act of bankruptcy. By their very nature, the acts of bankruptcy listed in s. 24 clearly and exclusively apply to circumstances arising not only before the bankruptcy but in fact before the petition in bankruptcy. It may be asked why the need was felt to validate a judicial sale taking place before the bankruptcy, since under s. 50 the principle is to make them impossible from the date of bankruptcy onwards. The explanation for this provision is purely historical.

It is copied from an analogous provision in the British statute, which made the effect of total avoidance produced by the bankruptcy retroactive not only to the date of the petition or the receiving order, but to the date of the act of bankruptcy, which had occurred long before. However, as the consequence of a judicial decision noting that this solution was sometimes unfair, an attempt was made to correct it. In Canada, where bankruptcy takes effect either on the date of the petition or on the date of the receiving order (s. 50(4)), this provision is not applicable.

These words may not have been necessary and may not have the same application as in the British statute, but it does not follow that they have the effect of making s. 51(1) applicable only to judicial sales made before bankruptcy.

The subsection may quite easily be read as laying down two rules, first that a person who buys the property of a bankrupt in good faith at a sheriff's sale acquires a good title to that property as against the trustee, and second, that such a sale is not invalid solely on the ground that it is an act of bankruptcy.

Dans les deux cas il s'agit de tout autre chose qu'une vente en justice. Par ailleurs, aucun arrêt n'a été cité qui se rapporte à une vente en justice et où il aurait été déterminé que c'est l'art. 53 qui s'applique à une vente en justice postérieure à la faillite.

Je crois plutôt que c'est l'art. 51 qui s'applique.

Le membre de phrase précité du début du par. (1) de l'art. 51 ne s'y trouve, selon l'appelant, que parce que cet article est inspiré d'un article correspondant de la loi anglaise où son addition était devenue nécessaire et il explique:

Cet article vise en effet à conserver la validité d'une vente aux enchères faite avant la faillite en faveur d'un adjudicataire de bonne foi, bien que cette vente constitue un acte de faillite. De leur nature même, les actes de faillite qui sont énumérés à l'article 24 concernent de façon claire, nette et exclusive, les circonstances qui surviennent non seulement avant la faillite mais également avant la pétition de faillite. L'on peut s'interroger pourquoi l'on a senti le besoin de valider une vente en justice qui survient avant la faillite puisque le principe, suivant l'article 50, est de les rendre impossibles à partir de la faillite. C'est strictement sur un plan historique que cette disposition s'explique.

En effet, elle est copiée sur un texte analogue dans la loi anglaise qui, elle, faisait rétroagir l'effet d'annulation totale que produit la faillite non seulement à la date de la pétition ou de l'ordonnance de séquestre, mais à la date de l'acte de faillite, survenu bien antérieurement. A la suite d'une décision judiciaire soulignant que cette solution était inéquitable parfois, on a voulu la corriger. Au Canada où la faillite prend effet soit à la date de la pétition, soit à la date d'ordonnance de séquestre (article 50 par. 4), cette disposition n'a pas de portée.

Ces mots n'étaient peut-être pas nécessaires et n'ont peut-être pas la même portée que dans la loi anglaise, mais il ne s'ensuit pas qu'ils ont pour effet de rendre le par. 51(1) applicable aux seules ventes en justice effectuées avant la faillite.

Le paragraphe peut fort bien se lire comme posant deux règles, soit que d'une part une personne qui achète de bonne foi des biens d'un failli à une vente faite par le shérif acquiert un titre valable à ces biens contre le syndic et que d'autre part une telle vente n'est pas invalide pour le seul motif qu'elle est un acte de faillite.

Houlden and Morawetz, *Bankruptcy Law of Canada*, 1960, write regarding this subsection at p. 128:

A *bona fide* purchaser at a sheriff's sale acquires good title to the goods purchased as against the trustee in the bankruptcy of the former owner: Sec. 42(1).

Subsection (1) itself makes no distinction between sales before and after bankruptcy.

In my opinion, the fact that no mention is made of "adequate valuable consideration" as in s. 53 tends to confirm this interpretation. It is consistent with the *Code of Civil Procedure*, which at the time required no minimum amount for a judicial sale and which provided in art. 688 that "when there is only one bidder, he must be declared the purchaser".

Subsection (2) provides that the sheriff shall "upon receiving a copy of the assignment" deliver the property of the bankrupt in his hands to the trustee. This suggests that until he receives a copy of the assignment, he is to continue with his proceedings.

The subsection immediately following provides that where the sheriff has sold the property or any part thereof, not, in my opinion, before the bankruptcy as appellant argued, but before what is provided for in s. 51 itself occurs, namely receipt of a copy of the assignment by the sheriff, the latter shall deliver the money so realized to the trustee.

Similarly, subs. (4) provides that on production of a copy of the assignment "Any property of a bankrupt under seizure for rent or taxes shall [...] be delivered forthwith to the trustee", and if such property or any part thereof has been sold, the money realized therefrom shall be paid to the trustee. Here again, it is the production of a copy of the assignment which is conclusive, and since we are dealing with property sold before that time, this does not exclude a sale of property made after the bankruptcy but before a copy of the assignment is produced.

Houlden and Morawetz, *Bankruptcy Law of Canada*, 1960, écrivent au sujet de ce paragraphe, à la p. 128:

[TRANSDUCTION] Un acheteur de bonne foi à une vente du shérif acquiert un titre valable sur les biens achetés, opposable au syndic de la faillite de leur propriétaire: par. 42(1).

Le paragraphe (1) lui-même ne fait aucune distinction entre une vente antérieure et une vente postérieure à la faillite.

Le fait qu'on n'y mentionne pas de «contrepartie valable et suffisante» comme à l'art. 53 tend à mon sens à confirmer cette interprétation. Cela concorde avec le *Code de procédure civile* qui, à l'époque, n'exigeait pour une vente en justice aucune mise à prix et qui dispose en son art. 688 que «s'il n'y a qu'un offrant, il doit être déclaré adjudicataire».

Le paragraphe (2) stipule que le shérif doit «sur réception d'une copie de la cession» livrer au syndic les biens du failli qu'il a en sa possession. Cela donne à entendre que jusqu'à ce qu'il reçoive une copie de la cession, il continue ses procédures.

Le paragraphe qui suit immédiatement prévoit que si le shérif a vendu les biens en tout ou en partie, non pas, selon moi, avant la faillite comme le prétend l'appelant, mais avant que se produise ce que l'art. 51 lui-même prévoit, soit la réception d'une copie de la cession par le shérif, celui-ci doit remettre au syndic les sommes réalisées.

De même le par. (4) prévoit que sur production d'une copie de la cession «tout bien d'un failli saisi pour loyer ou pour taxes doit être remis immédiatement au syndic», et si ces biens ont été vendus en tout ou en partie, les sommes réalisées doivent être remises au syndic. Dans ce cas encore c'est la production d'une copie de la cession qui est déterminante et puisqu'on parle de biens vendus avant ce moment, cela n'exclut pas la vente de biens faite après la faillite mais avant la production d'une copie de la cession.

It follows from this analysis that the possibility of a sheriff's sale before receipt of a copy of the assignment was contemplated. It is not the bankruptcy itself, but the receipt of a copy of the assignment which operates to validate the rights of the trustee on behalf of the creditors and to terminate the sheriff's proceedings.

The price of \$10 is unquestionably astonishing in the circumstances. It is no less surprising that when the sale took place none of the hypothecary creditors were present: initially, their claims had a nominal value exceeding \$60,000. It was of course through error that appellant failed to perform the acts required to enforce the rights of the creditors, but the fact remains that respondent Neurhor bought this immovable in good faith at a sale held by the sheriff and that he acquired a good title against the trustee.

For these reasons I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Létourneau & Stein, Quebec.

Solicitor for the respondent Germain Neurhor: Gaston Hébert, Hauterive.

Il ressort de cette analyse que l'on envisage la possibilité d'une vente par le shérif avant la réception d'une copie de la cession. Ce n'est pas la faillite elle-même mais la réception d'une copie de la cession qui vient faire valoir les droits du syndic au nom des créanciers et mettre fin aux procédures du shérif.

Il est certain qu'en l'espèce le prix de \$10 a de quoi étonner. N'a rien moins d'étonnant l'absence lors de la vente des créanciers hypothécaires dont les créances à l'origine avaient une valeur nominale de plus de \$60,000. C'est, bien sûr, par erreur que l'appellant n'a pas posé les gestes qu'il fallait pour faire valoir les droits des créanciers, mais il n'en reste pas moins que l'intimé Neurhor a acheté de bonne foi cet immeuble à une vente faite par le shérif et qu'il a acquis un titre valable contre le syndic.

Pour ces motifs je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appellant: Létourneau & Stein, Québec.

Procureur de l'intimé Germain Neurhor: Gaston Hébert, Hauterive.