

Federal Business Development Bank*Appellant*

v.

Commission de la santé et de la sécurité du travail *Respondent*

and

Prothonotary of Superior Court, Québec district *Mis en cause*

and

Workers' Compensation Board of Alberta and Workers' Compensation Board of British Columbia *Interveners*INDEXED AS: FEDERAL BUSINESS DEVELOPMENT BANK
v. QUEBEC (COMMISSION DE LA SANTÉ ET DE LA
SÉCURITÉ DU TRAVAIL).

File No.: 19858.

1988: March 24; 1988: May 26.

Present: Beetz, Estey*, Lamer, Wilson, Le Dain,
La Forest and L'Heureux-Dubé JJ.ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

*Bankruptcy — Debt priority — Liquidation of prop-
erty of bankrupt in possession of secured creditor out-
side bankruptcy — Whether to apply provisions of
Bankruptcy Act indicating order of priority for pay-
ment of creditors or provisions of provincial law gov-
erning order of collocation — Bankruptcy Act, R.S.C.
1970, c. B-3, ss. 47, 49(2), 107 — Workmen's Compen-
sation Act, R.S.Q. 1977, c. A-3, s. 110(1).*

In its capacity as appellant's mandatary, a trustee took possession of the debtor's immovable because the debtor did not meet its obligations to appellant. Three months later, the debtor made an assignment of all its property in accordance with the provisions of the *Bankruptcy Act*. The trustee brought a hypothecary action in the civil division of the Superior Court to have the immovable of the debtor sold by the court. The trustee in bankruptcy did not appear. Before the sale, respondent registered a privilege against the immovable under s. 110 of the *Workmen's Compensation Act*. Once the immovable had been sold, the deputy prothonotary prepared an order of distribution in accordance with the

Banque fédérale de développement *Appelante*

c.

La Commission de la santé et de la sécurité du travail *Intimée*

et

Le protonotaire de la Cour supérieure du district de Québec *Mis en cause*

et

Le Workers' Compensation Board de l'Alberta et le Workers' Compensation Board de la Colombie-Britannique *Intervenants*RÉPERTORIÉ: BANQUE FÉDÉRALE DE DÉVELOPPEMENT
c. QUÉBEC (COMMISSION DE LA SANTÉ ET DE LA
SÉCURITÉ DU TRAVAIL)

N° du greffe: 19858.

1988: 24 mars; 1988: 26 mai.

Présents: Les juges Beetz, Estey*, Lamer, Wilson,
Le Dain, La Forest et L'Heureux-Dubé.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

*Faillite — Priorité des créances — Liquidation de
l'immeuble du failli en possession d'un créancier
garanti en dehors du cadre de la faillite — Doit-on
appliquer les dispositions de la Loi sur la faillite
prévoyant l'ordre de priorité de paiement des créanciers
ou les dispositions du droit provincial régissant l'ordre
de collocation? — Loi sur la faillite, S.R.C. 1970, chap.
B-3, art. 47, 49(2), 107 — Loi sur les accidents du
travail, L.R.Q. 1977, chap. A-3, art. 110(1).*

Un fiduciaire, en sa qualité de mandataire de l'appelante, a pris possession de l'immeuble de la débitrice parce que cette dernière n'a pas respecté ses obligations envers l'appelante. Trois mois plus tard, la débitrice a fait une cession de tous ses biens, conformément aux dispositions de la *Loi sur la faillite*. Le fiduciaire a intenté, devant la division civile de la Cour supérieure, une action hypothécaire pour faire vendre en justice l'immeuble de la débitrice. Le syndic n'a pas comparu à l'action. Avant la vente, l'intimée a enregistré, en vertu de l'art. 110 de la *Loi sur les accidents du travail*, un privilège sur cet immeuble. Une fois l'immeuble vendu, le protonotaire adjoint a dressé l'ordre de collocation

* Estey J. took no part in the judgment.

* Le juge Estey n'a pas pris part au jugement.

rules of provincial law: respondent was placed fourth and appellant seventh. Appellant then challenged the scheme of collocation, alleging that it should have been prepared in accordance with the provisions of the *Bankruptcy Act*. Its action was allowed by the Superior Court but the Court of Appeal reversed the judgment and approved the order of collocation fixed by the deputy prothonotary.

Held: The appeal should be allowed.

Once the bankruptcy occurs the provisions of the *Bankruptcy Act* apply to all creditors and their claims must be ranked in the order fixed by the Act. As Parliament has exclusive jurisdiction to set priorities in a bankruptcy matter, a provincial statute cannot override the scheme of distribution set out in the federal statute. In the case at bar, respondent's claim is covered by s. 107(1)(h) of the *Bankruptcy Act*. Respondent is a preferred creditor whose debt must be ranked after that of appellant.

Section 107 is applicable regardless of the fact that the trustee took possession of the debtor's property before the bankruptcy and realized on his security outside the bankruptcy proceeding. The trustee who takes possession of the property is only a creditor under a pledge; he cannot claim a right of ownership over the asset. The immovable, encumbered to appellant and seized by the trustee, is part of the bankrupt's estate and is "property of a bankrupt" within the meaning of ss. 47 and 107 of the *Bankruptcy Act*.

Cases Cited

Applied: *Deloitte Haskins and Sells Ltd. v. Workers' Compensation Board*, [1985] 1 S.C.R. 785; *Deputy Minister of Revenue v. Rainville*, [1980] 1 S.C.R. 35; **disapproved:** *Re Rosenberg, Zeller and Rosenberg* (1948), 29 C.B.R. 103; *Manufacture de seaux et de boîtes de Trois-Rivières v. Béliveau* (1920), 30 K.B. 389; *In re Centre de golf Mont Pellier Inc.: Hébert c. Trust général du Canada*, Mtl. C.A., No. 09-000498-72, March 22, 1974; **referred to:** *Laliberté v. Larue*, [1931] S.C.R. 7; *General Trust of Canada v. Roland Chalifoux Ltée*, [1962] S.C.R. 456; *In re Sérabec Ltée: Place Desjardins Inc. et Perras, Fafard, Gagnon Inc.*, [1985] C.A. 212; *Re Broydon Printers Ltd.* (1975), 19 C.B.R. (N.S.) 226; *Re Black Forest Restaurant Ltd.* (1981), 37 C.B.R. (N.S.) 176.

Statutes and Regulations Cited

Bankruptcy Act, R.S.C. 1970, c. B-3, ss. 2 "property", 12(11), 47, 49, 57, 98, 101, 102, 107(1).
Workmen's Compensation Act, R.S.Q. 1977, c. A-3, s. 110(1).

selon les règles du droit provincial: l'intimée est classée au quatrième rang et l'appelante au septième. L'appelante a alors contesté l'état de collocation, alléguant que celui-ci aurait dû être dressé en vertu des dispositions de la *Loi sur la faillite*. Sa contestation a été accueillie en Cour supérieure, mais la Cour d'appel a infirmé le jugement et ratifié l'ordre de collocation établi par le protonotaire adjoint.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

Dès que survient la faillite, les dispositions de la *Loi sur la faillite* s'appliquent à tous les créanciers du failli et leurs réclamations doivent être colloquées selon l'ordre établi par cette loi. Le Parlement ayant compétence exclusive pour déterminer les priorités en cas de faillite, une loi provinciale ne peut aller à l'encontre du plan de répartition prévu à la loi fédérale. En l'espèce, la réclamation de l'intimée est prévue à l'al. 107(1)(h) de la *Loi sur la faillite*. L'intimée est un créancier privilégié dont la créance doit être colloquée après celle de l'appelante.

L'article 107 est applicable peu importe que le fiduciaire ait ou non pris possession des biens de la débitrice avant la faillite et réalisé sa garantie en dehors de la procédure de faillite. Le fiduciaire qui prend possession des biens est un simple créancier gagiste; il ne devient pas propriétaire de l'actif. L'immeuble, grevé en faveur de l'appelante et saisi par le fiduciaire, fait donc partie du patrimoine du failli et est un «bien du failli» au sens des art. 47 et 107 de la *Loi sur la faillite*.

Jurisprudence

Arrêts appliqués: *Deloitte Haskins and Sells Ltd. c. Workers' Compensation Board*, [1985] 1 R.C.S. 785; *Sous-ministre du Revenu c. Rainville*, [1980] 1 R.C.S. 35; **arrêts critiqués:** *Re Rosenberg, Zeller and Rosenberg* (1948), 29 C.B.R. 103; *Manufacture de seaux et de boîtes de Trois-Rivières v. Béliveau* (1920), 30 B.R. 389; *In re Centre de golf Mont Pellier Inc.: Hébert c. Trust général du Canada*, C.A. Mtl., n° 09-000498-72, 22 mars 1974; **arrêts mentionnés:** *Laliberté v. Larue*, [1931] R.C.S. 7; *General Trust of Canada v. Roland Chalifoux Ltée*, [1962] R.C.S. 456; *In re Sérabec Ltée: Place Desjardins Inc. et Perras, Fafard, Gagnon Inc.*, [1985] C.A. 212; *Re Broydon Printers Ltd.* (1975), 19 C.B.R. (N.S.) 226; *Re Black Forest Restaurant Ltd.* (1981), 37 C.B.R. (N.S.) 176.

Lois et règlements cités

Loi sur les accidents du travail, L.R.Q. 1977, chap. A-3, art. 110(1).
Loi sur la faillite, S.R.C. 1970, chap. B-3, art. 2 «biens», 12(11), 47, 49, 57, 98, 101, 102, 107(1).

Authors Cited

Houlden, L. W. and C. H. Morawetz. *Bankruptcy Law of Canada*, vol. 1. Toronto: Carswells, 1984.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Quebec, [1986] R.J.Q. 633, setting aside a judgment of the Superior Court¹. Appeal allowed.

P. Michel Bouchard and Michel Cordeau, for the appellant.

Pierre Lessard and Albert Bohémier, for the respondent.

Patrick G. Yearwood, for the intervenor the Workers' Compensation Board of Alberta.

Gerald W. Massing, for the intervenor the Workers' Compensation Board of British Columbia.

English version of the judgment of the Court delivered by

LAMER J.—The rules governing the liquidation of the property of a bankrupt and the distribution of the proceeds of sale of that property as part of a bankruptcy proceeding are contained in the *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1970, c. B-3. The federal Parliament has exclusive jurisdiction to determine the status and rank of creditors claiming in the bankruptcy proceeding. That is in effect what this Court held in *Deloitte Haskins and Sells Ltd. v. Workers' Compensation Board*, [1985] 1 S.C.R. 785 (hereinafter *Deloitte*); but what happens when a secured creditor takes advantage of s. 49(2) of the Act and proceeds to liquidate his security outside the bankruptcy proceeding? In such a case, must one apply the provisions of the *Bankruptcy Act* specifying the order of priority for the payment of creditors or the provisions of provincial law governing the order of collocation? That is the issue raised by the appeal at bar.

¹ Sup. Ct. (District of Québec), No. 200-05-005299-826, October 21, 1983.

Doctrine citée

Houlden, L. W. and C. H. Morawetz. *Bankruptcy Law of Canada*, vol. 1. Toronto: Carswells, 1984.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec, [1986] R.J.Q. 633, qui a infirmé un jugement de la Cour supérieure¹. Pourvoi accueilli.

P. Michel Bouchard et Michel Cordeau, pour l'appelante.

Pierre Lessard et Albert Bohémier, pour l'intimée.

Patrick G. Yearwood, pour l'intervenant le Workers' Compensation Board de l'Alberta.

Gerald W. Massing, pour l'intervenant le Workers' Compensation Board de la Colombie-Britannique.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE LAMER—Les règles qui régissent la liquidation des biens d'un failli et la distribution du produit de la vente de ces biens dans le cadre d'une procédure de faillite se retrouvent à la *Loi sur la faillite*, S.R.C. 1970, chap. B-3. Le Parlement fédéral a compétence exclusive pour déterminer le statut et le rang des créanciers qui sont colloqués dans la procédure de faillite. C'est en effet ce qu'a décidé cette Cour dans l'affaire *Deloitte Haskins and Sells Ltd. c. Workers' Compensation Board*, [1985] 1 R.C.S. 785 (ci-après l'arrêt *Deloitte*). Mais qu'arrive-t-il lorsqu'un créancier garanti se prévaut du par. 49(2) de la Loi et procède à la liquidation de sa garantie en dehors du cadre de la faillite? Dans un tel cas, doit-on appliquer les dispositions de la *Loi sur la faillite* prévoyant l'ordre de priorité de paiement des créanciers, ou les dispositions du droit provincial régissant l'ordre de collocation? C'est la question que soulève le présent pourvoi.

¹ C.S. (district de Québec), n° 200-05-005299-826, 21 octobre 1983.

I

Facts

On August 14, 1979, Structal Inc. entered into a trust deed with the Royal Trust Company to secure the payment of a bond for \$1,800,000 issued to appellant. In July 1982, as Structal Inc. did not meet its obligations, the Royal Trust Company took possession of the debtor's property in its capacity as trustee and mandatary of appellant. Three months later, Structal Inc. made an assignment of all its property, in accordance with the provisions of the *Bankruptcy Act*. Royal Trust, acting as trustee, brought a hypothecary action in the civil division of the Superior Court to have the immovables of Structal Inc. sold by the Court. The trustee in bankruptcy did not appear and Royal Trust was authorized to proceed with the judicial sale of the property. Before the sale took place, respondent registered a privilege under s. 110 of the *Workmen's Compensation Act*, R.S.Q., c. A-3, on the immovables owned by Structal Inc. Section 110(1) provides:

110. (1) The amount of any assessment or compensation for which an employer is liable shall constitute a privileged claim on all the moveable and immoveable property of such employer and of the principal contemplated by subsection 3 of section 11 of this act, ranking immediately after law costs without registration.

The debtor's immovables were sold in June 1983. The deputy prothonotary prepared an order of distribution in accordance with the rules of Quebec law; respondent ranked fourth and appellant seventh. Appellant challenged the scheme of collocation, alleging that it should have been prepared in accordance with the relevant provisions of the *Bankruptcy Act*, in particular the scheme of distribution set out in s. 107 of the Act. The action was allowed by the Superior Court. Respondent appealed this decision and the Court of Appeal allowed the appeal, approving the order of collocation prepared by the deputy prothonotary: hence the appeal to this Court.

I

Les faits

Le 14 août 1979, Structal Inc. consent à la Compagnie Trust Royal un acte de fiducie pour garantir le paiement d'une obligation de 1 800 000 \$ émise en faveur de l'appelante. Au mois de juillet 1982, Structal Inc. n'ayant pas respecté ses obligations, la Compagnie Trust Royal, en sa qualité de fiduciaire et de mandataire de l'appelante, prend possession des biens de la débitrice. Trois mois plus tard, Structal Inc. fait une cession de la totalité de ses biens, conformément aux dispositions de la *Loi sur la faillite*. Agissant à titre de fiduciaire, la Compagnie Trust Royal intente, devant la division civile de la Cour supérieure, une action hypothécaire pour faire vendre en justice les immeubles de Structal Inc. Le syndic ne comparaît pas à l'action et le fiduciaire est autorisé à procéder à la vente en justice des biens. Avant le déroulement de la vente, l'intimée enregistre, en vertu de l'art. 110 de la *Loi sur les accidents du travail*, L.R.Q., chap. A-3, un privilège sur les immeubles appartenant à Structal Inc. Le paragraphe premier de l'art. 110 énonce:

110. 1. Le montant de toute cotisation ou compensation auquel peut être tenu l'employeur constitue une réclamation privilégiée sur tous les biens meubles et immeubles de cet employeur et du principal visé par le paragraphe 3 de l'article 11 de la présente loi, prenant rang immédiatement après les frais de justice sans enregistrement.

Les biens immobiliers de la débitrice sont vendus en justice en juin 1983. Le protonotaire adjoint dresse l'ordre de distribution selon les règles du droit québécois; l'intimée est colloquée au quatrième rang, tandis que l'appelante vient au septième rang. Cette dernière conteste l'état de collocation, alléguant que celui-ci aurait dû être dressé en vertu des dispositions pertinentes de la *Loi sur la faillite*, notamment selon le plan de répartition prévu à l'art. 107 de la Loi. Sa contestation est accueillie en Cour supérieure. L'intimée en appelle de cette décision et la Cour d'appel lui donne raison, ratifiant l'ordre de collocation établi par le protonotaire adjoint. D'où le pourvoi devant cette Cour.

II

Judgments

In the opinion of Côté J. of the Superior Court, as he then was, the scheme of collocation prepared by the deputy prothonotary should have complied with the order of distribution set out in s. 107(1) of the *Bankruptcy Act*. He considered that the immovable encumbered by the trust deed is, within the meaning of s. 47 of the Act, "property of the bankrupt" which vests in the trustee in bankruptcy. The hypothecary action brought by Royal Trust and authorized by s. 49(2) of the Act does not deprive the trustee in bankruptcy of his rights to the proceeds of the judicial sale of the property. If such proceeds exceed the amount of the secured debt, the trustee in bankruptcy is entitled to the surplus. In the judge's view, once the bankruptcy occurs the provisions of the *Bankruptcy Act* apply. Accordingly in the case at bar respondent is no longer a secured creditor but a preferred creditor ranked according to s. 107(1)(h) of the Act. The judge accordingly altered the order of distribution, quashing the collocation made in respondent's favour.

In reasons written by Tyndale J.A., the Court of Appeal took the opposite view and restored the scheme of distribution prepared by the deputy prothonotary: [1986] R.J.Q. 633. In its opinion, by taking possession of the property and bringing a hypothecary civil action Royal Trust was acting as a secured creditor unrelated to the bankruptcy. The right to possession, administration and disposal of the property belongs to Royal Trust: this right has never been transferred to the trustee in bankruptcy. Section 107 of the *Bankruptcy Act* therefore cannot govern the distribution of the proceeds of sale of property possessed by Royal Trust. The decisions in *Deputy Minister of Revenue v. Rainville*, [1980] 1 S.C.R. 35 (hereinafter *Re Bourgault*), and *Deloitte*, *supra*, are not conclusive because, in the Court's view, the facts of each case can readily be distinguished. As all the proceedings and the court sale took place outside the bankruptcy, the Court of Appeal considered that only the rules of provincial law are relevant. Respondent's debt should therefore rank fourth in priority, ahead of appellant's hypothecary debt.

II

Les jugements

Le juge Côté de la Cour supérieure, maintenant a juge en chef associé, est d'avis que l'état de collocation dressé par le protonotaire adjoint aurait dû respecter l'ordre de distribution prévu au par. 107(1) de la *Loi sur la faillite*. Il estime que l'immeuble grevé en vertu de l'acte de fiducie est, b au sens de l'art. 47 de la Loi, un «bien du failli» dont le syndic a la saisine. L'action hypothécaire instituée par le fiduciaire et autorisée par le par. 49(2) de la Loi ne dépouille pas le syndic des c droits qu'il détient sur le produit de la vente en justice du bien. En effet, si cette vente rapporte plus que le montant de la créance garantie, le syndic a droit au surplus. Selon le juge, dès que survient la faillite, les dispositions de la *Loi sur la faillite* entrent en jeu. Aussi, en l'espèce, l'intimée a n'est-elle plus un créancier garanti, mais un créancier privilégié qui prend le rang prévu à l'al. 107(1)(h) de la Loi. Le juge modifie donc l'ordre de distribution en annulant la collocation faite au e profit de l'intimée.

Dans les motifs rédigés par le juge Tyndale, la Cour d'appel adopte un avis contraire et rétablit le plan de répartition dressé par le protonotaire adjoint: [1986] R.J.Q. 633. Selon elle, en prenant possession des biens et en instituant une action civile hypothécaire, le fiduciaire agissait à titre de créancier garanti étranger à la faillite. Le droit à g la possession, à l'administration et à la disposition des biens appartient au fiduciaire; ce droit n'a jamais été transféré au syndic. L'article 107 de la *Loi sur la faillite* ne peut dès lors régir la distribution h du produit de la vente des biens dont le fiduciaire a possession. Les arrêts *Sous-ministre du Revenu c. Rainville*, [1980] 1 R.C.S. 35 (ci-après l'arrêt *Re Bourgault*), et *Deloitte*, précité, ne sont pas déterminants car, selon la Cour, on peut i facilement établir des distinctions au niveau des faits de chaque affaire. Comme toutes les procédures et la vente en justice se sont déroulées en marge de la faillite, la Cour d'appel estime que seules les règles de droit provincial sont pertinentes. La créance de l'intimée doit donc être colloquée au quatrième rang, de préférence à la créance j hypothécaire de l'appelante.

III

Law

The issue at bar arises from the fact that the provisions which may apply originate at two legislative levels, federal and provincial, and lead to opposing solutions. If the provincial law rules prevail, respondent is a secured creditor and its debt ranks before that of the trustee. If on the other hand the *Bankruptcy Act* has priority, the scheme of distribution set out in s. 107 of the Act determines the priority ranking. According to the decision of this Court in *Deloitte, supra*, respondent would then lose the benefit of its privilege and become merely a preferred creditor, since its claim is dealt with by s. 107(1)(h) as follows:

107. (1) Subject to the rights of secured creditors, the proceeds realized from the property of a bankrupt shall be applied in priority of payment as follows:

(h) all indebtedness of the bankrupt under any Workmen's Compensation Act, under any Unemployment Insurance Act, under any provision of the *Income Tax Act* or the *Income War Tax Act* creating an obligation to pay to Her Majesty amounts that have been deducted or withheld, *pari passu*;

In this Court respondent argued, *inter alia*, that the order of priority set out in s. 107 of the *Bankruptcy Act* is not applicable, as the immovable in Royal Trust's possession at the time of the bankruptcy was not part of the estate which passed to the trustee in bankruptcy. In respondent's submission property of a bankrupt within the meaning of s. 107 of the Act only includes property in the possession of the trustee in bankruptcy free of any encumbrance. This argument is based on the position taken by Houlden and Morawetz, who interpret s. 107 as follows:

Section 107 makes provision for the order of priority of the claims of the persons named therein, in the distribution of the property of the debtor. It is confined to those assets which come into the trustee's hands free from any encumbrance and are available for distribution among the unsecured creditors.

III

Le droit

En l'occurrence, le litige découle du fait que les dispositions susceptibles de recevoir application émanent des deux ordres législatifs, fédéral et provincial, et mènent à des solutions divergentes. Si les règles du droit québécois doivent prévaloir, l'intimée est un créancier garanti et sa créance est colloquée avant celle du fiduciaire. Par ailleurs, si la *Loi sur la faillite* a préséance, le plan de répartition prévu à l'art. 107 de cette loi détermine l'ordre de collocation. Selon la décision rendue par cette Cour dans *Deloitte*, précité, l'intimée perd alors l'avantage de son privilège et devient un simple créancier privilégié, puisque sa réclamation est prévue à l'al. 107(1)h) ainsi libellé:

107. (1) Sous réserve des droits des créanciers garantis, les montants réalisés provenant des biens d'un failli doivent être distribués d'après l'ordre de priorité de paiement suivant:

h) toutes dettes contractées par le failli sous l'autorité d'une loi sur les accidents du travail, d'une loi sur l'assurance-chômage, d'une disposition quelconque de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de la *Loi de l'impôt de guerre sur le revenu* créant une obligation de rembourser à Sa Majesté des sommes qui ont été déduites ou retenues, *pari passu*;

Devant nous, l'intimée soutient notamment que l'ordre de priorité prévu à l'art. 107 de la *Loi sur la faillite* est inapplicable, car l'immeuble en la possession du fiduciaire lors de la faillite ne fait pas partie du patrimoine dont est saisi le syndic. D'après l'intimée, les biens du failli, au sens de l'art. 107 de la Loi, ne comprennent que les biens dont le syndic a la saisine et qui sont libres de toute charge. Cette prétention se fonde sur la position adoptée par les auteurs Houlden et Morawetz, qui interprètent l'art. 107 comme suit:

[TRADUCTION] L'article 107 prévoit l'ordre de priorité des créances des personnes y mentionnées dans la distribution des biens du débiteur et ne vise que les biens qui ne sont grevés d'aucune charge et que le syndic peut en conséquence distribuer aux créanciers non garantis.

(*Bankruptcy Law of Canada* (1984), vol. 1, at p. G-71.)

Some decided cases have in fact followed this line of approach (see for example, *Re Rosenberg, Zeller and Rosenberg* (1948), 29 C.B.R. 103 (Ont. S.C.); *Manufacture de seaux et de boîtes de Trois-Rivières v. Béliveau* (1920), 30 K.B. 389). In *In re Centre de golf Mont Pellier Inc.: Hébert v. Trust général du Canada*, Mtl. C.A., No. 09-000498-72, March 22, 1974, the Court of Appeal held that the rights of a trustee who has already taken possession of the debtor's assets are not affected by the occurrence of a bankruptcy. The following passage from the judgment accurately reflects this point of view (at pp. 13-14):

[TRANSLATION] ... before becoming bankrupt, the company had lost possession of the property assigned and hypothecated under the trust deed ... the right to dispose of this property and the right to its possession were no longer part of its estate and therefore did not form part of the estate in the possession of the trustee

With respect, I cannot accept this reasoning. The immovable, encumbered to appellant and seized by the trustee, is part of the "property of a bankrupt" mentioned in s. 107 of the *Bankruptcy Act*. Under s. 2 of the Act, the word "property" includes immovables situated in Canada or elsewhere. The phrase "property of a bankrupt" is also defined in s. 47 of the *Bankruptcy Act*:

47. The property of a bankrupt divisible among his creditors shall not comprise

(a) property held by the bankrupt in trust for any other person,

(b) any property that as against the bankrupt is exempt from execution or seizure under the laws of the province within which the property is situated and within which the bankrupt resides,

but it shall comprise

(c) all property wherever situated of the bankrupt at the date of his bankruptcy or that may be acquired by or devolve on him before his discharge, and

(d) such powers in or over or in respect of the property as might have been exercised by the bankrupt for his own benefit.

(*Bankruptcy Law of Canada* (1984), vol. 1, à la p. G-71.)

Un certain courant jurisprudentiel a effectivement suivi cette ligne de pensée (par exemple: *Re Rosenberg, Zeller and Rosenberg* (1948), 29 C.B.R. 103 (S.C. Ont.), *Manufacture de seaux et de boîtes de Trois-Rivières v. Béliveau* (1920), 30 B.R. 389). Dans l'affaire *In re Centre de golf Mont Pellier Inc.: Hébert c. Trust général du Canada*, C.A. Mtl., n° 09-000498-72, 22 mars 1974, la Cour d'appel a statué que les droits d'un fiduciaire qui a déjà pris possession des éléments d'actifs du débiteur ne sont pas affectés par la survenance d'une faillite. Le passage suivant du jugement traduit fidèlement cette opinion (aux pp. 13 et 14):

... antérieurement à la mise en faillite de la compagnie, celle-ci avait perdu la saisine des biens cédés et hypothéqués en vertu de l'acte de fiducie, [...] le droit de disposer de ces biens et le droit à leur possession ne faisaient plus partie de son patrimoine et n'étaient par conséquent pas entrés dans le patrimoine dont le syndic fut saisi ...

Avec égards, je ne puis me rallier à ce raisonnement. L'immeuble, grevé en faveur de l'appelante et saisi par le fiduciaire, fait partie des «biens du failli» dont parle l'art. 107 de la *Loi sur la faillite*. Selon l'art. 2 de la Loi, le mot «biens» inclut les immeubles situés au Canada ou ailleurs. D'autre part, l'expression «biens du failli» est définie à l'art. 47 de la *Loi sur la faillite*:

47. Les biens d'un failli, constituant le patrimoine attribué à ses créanciers, ne comprennent pas les biens suivants:

a) les biens détenus par le failli en fiducie pour toute autre personne,

b) les biens qui, à l'encontre du failli, sont exempts d'exécution ou de saisie sous le régime de lois de la province dans laquelle sont situés ces biens et où réside le failli,

mais ils comprennent:

c) tous les biens, où qu'ils soient situés, qui appartiennent au failli à la date de la faillite, ou qu'il peut acquérir ou qui peuvent lui être dévolus avant sa libération, et

d) les pouvoirs sur des biens ou à leur égard, qui auraient pu être exercés par le failli pour son propre bénéfice.

These two definitions clearly show that the immovable in the case at bar is property of the bankrupt within the meaning of the *Bankruptcy Act*. Even if the trustee takes possession of the immovable before the bankruptcy, the bankrupt remains owner of his property. The trustee who has seized an encumbered immovable cannot claim to have a right of ownership over that property; he has only the rights of a creditor under a pledge or hypothec. This Court has ruled this way twice in *Laliberté v. Larue*, [1931] S.C.R. 7, and *General Trust of Canada v. Roland Chalifoux Ltée*, [1962] S.C.R. 456. Under s. 47 of the *Bankruptcy Act*, the fact that property is owned by the bankrupt at the time of the bankruptcy is sufficient to make it part of the bankrupt's estate and for it to pass to the trustee in bankruptcy automatically. Thus the immovable is "property of the bankrupt" within the meaning of s. 47 of the Act, regardless of the rights conferred on the trustee by the security. Several decisions bear out my view on this point. In *In re Sérabec Ltée: Place Desjardins Inc. et Perras, Fafard, Gagnon Inc.*, [1985] C.A. 212, the Quebec Court of Appeal held that the taking of possession of property by a trustee did not in any way affect ownership of that property. The appellant in that case was arguing that the immovable seized by the trustee before the bankruptcy had become the trustee's property and was no longer part of the bankrupt's estate. I agree with the Court of Appeal's description of the rights of the trustee (at p. 221):

[TRANSLATION] In my opinion, the taking of possession changed nothing as regards ownership of the property.

The right of a trustee if he is not paid is to have the property sold and to be paid from the proceeds.

Taking of possession and administration are only stages preliminary to realizing on the guarantee.

In another case, *Re Broydon Printers Ltd.* (1975), 19 C.B.R. (N.S.) 226 (Ont. S.C.), the trustee in bankruptcy informed the secured creditor of his intention to inspect the property held by the latter. Section 57 of the *Bankruptcy Act* authorizes the trustee in bankruptcy to proceed with the inspection of the "property of a bank-

Il résulte clairement de ces deux définitions qu'en l'espèce l'immeuble est un bien du failli au sens où l'entend la *Loi sur la faillite*. En effet, même si le fiduciaire prend possession de l'immeuble avant la faillite, le débiteur failli demeure propriétaire de son bien. Le fiduciaire qui a saisi l'immeuble grevé ne peut prétendre détenir un droit de propriété sur ce bien; il ne possède que les droits d'un créancier gagiste ou hypothécaire. Cette Cour s'est d'ailleurs prononcée en ce sens à deux reprises dans les arrêts *Laliberté v. Larue*, [1931] R.C.S. 7, et *General Trust of Canada v. Roland Chalifoux Ltée*, [1962] R.C.S. 456. Aux termes de l'art. 47 de la *Loi sur la faillite*, il suffit que le bien appartienne au failli au moment de la faillite pour qu'il fasse partie du patrimoine de ce dernier et soit automatiquement dévolu au syndic. Aussi l'immeuble constitue-t-il un bien du failli au sens de l'art. 47 de la Loi et ce, peu importe les droits que la garantie confère au fiduciaire. Plusieurs décisions viennent en outre corroborer mon avis à cet égard. Dans *In re Sérabec Ltée: Place Desjardins Inc. et Perras, Fafard, Gagnon Inc.*, [1985] C.A. 212, la Cour d'appel du Québec a statué que la prise de possession des biens par le fiduciaire n'affecte en rien la propriété de ces biens. Dans cette cause, l'appelante prétendait que l'immeuble saisi par le fiduciaire avant la faillite était devenu la propriété de celui-ci et ne faisait plus partie du patrimoine du failli. Je suis d'accord avec la Cour d'appel lorsqu'elle décrit les droits que détient le fiduciaire (à la p. 221):

À mon point de vue, la prise de possession n'a rien changé quant à la propriété des biens.

En effet, le droit du fiduciaire, s'il n'est pas payé, c'est de faire vendre les biens et d'être payé à même le produit.

La prise de possession et l'administration ne sont que des étapes préliminaires en vue de la réalisation de la garantie.

Dans une autre affaire, *Re Broydon Printers Ltd.* (1975), 19 C.B.R. (N.S.) 226 (C.S. Ont.), le syndic a avisé le créancier garanti de son intention d'examiner les biens détenus par celui-ci. L'article 57 de la *Loi sur la faillite* permet au syndic de procéder à l'inspection des «biens du failli» détenus à titre de gage, nantissement ou autre garantie,

rupt” held as a pledge, pawn or other security, in order to determine whether such property represents an interest that may be realized for the creditors as a whole. The secured creditor denied the trustee in bankruptcy permission to inspect the said property. The Court defined the phrase “property of a bankrupt ... held as ... other security” (at pp. 228-29):

... I do not think s. 57 is intended to be restricted to property in the nature of a pledge or pawn. Rather, I believe the section is wide enough to include property of the bankrupt which is in the possession of a secured creditor at the date of bankruptcy. If this were not so, the trustee would be unable to protect the rights of creditors in respect of such property.

It is thus impossible for me to accept respondent’s argument that s. 107 of the *Bankruptcy Act* cannot apply here, as the immovable at issue is not property of the bankrupt. In my view, though this immovable was held by the trustee at the time of the bankruptcy, it is property of the bankrupt within the meaning of s. 47, and thus of s. 107 of the Act—to the extent of course that these provisions are applicable.

The issue then is to determine what legislation, provincial or federal, applies here. A problem of the same type came before this Court in *Re Bourgault* and *Deloitte*, *supra*. In *Re Bourgault*, this Court held that in a bankruptcy matter s. 107(1)(j) of the *Bankruptcy Act* determines the priority of any claim covered by that provision. A provincial statute cannot override the scheme of distribution set out in s. 107 of the Act. To borrow the words of Pigeon J. (at p. 44), “Parliament intended to put all debts to a government on an equal footing; it therefore cannot have intended to allow provincial statutes to confer any higher priority”. Similarly, the majority of the Court in *Deloitte* held that a creditor who holds a privilege under a provincial statute cannot claim the status of a secured creditor within the meaning of the *Bankruptcy Act* so as to avoid the order of distribution of s. 107 of the Act. In the event of bankruptcy, priorities are exclusively a matter for federal jurisdiction.

afin de vérifier si ces biens représentent un intérêt réalisable pour la masse des créanciers. Le créancier garanti a refusé au syndic la permission d’examiner lesdits biens. La Cour a ainsi défini la portée de l’expression «biens d’un failli [...] détenus à titre [...] d’une] autre garantie» (aux pp. 228 et 229):

[TRADUCTION] ... je ne pense pas que l’art. 57 soit censé s’appliquer uniquement aux biens constituant un gage ou un nantissement. Je crois plutôt que cet article est de portée suffisamment large pour comprendre les biens du failli qui se trouvent à la date de la faillite en la possession d’un créancier garanti. S’il n’en était pas ainsi, le syndic se verrait dans l’impossibilité de protéger les droits des créanciers sur ces biens.

En conséquence, il m’est impossible de souscrire à la prétention de l’intimée selon laquelle l’art. 107 de la *Loi sur la faillite* ne peut ici recevoir application, l’immeuble en cause n’étant pas un bien du failli. À mon avis, cet immeuble, même s’il était détenu par le fiduciaire lors de la faillite, est un bien du failli au sens de l’art. 47 et, partant, de l’art. 107, dans la mesure, bien entendu, où ces dispositions sont applicables.

Il convient donc de déterminer quelle législation—provinciale ou fédérale—s’applique en l’occurrence. Un problème de même nature s’était soulevé devant nous dans les affaires *Re Bourgault* et *Deloitte*, précitées. Dans *Re Bourgault*, cette Cour a statué qu’en cas de faillite, l’al. 107(1)(j) de la *Loi sur la faillite* détermine la priorité de toute réclamation prévue à cette disposition. La loi provinciale ne peut aller à l’encontre du plan de répartition établi à l’art. 107 de la Loi. Pour reprendre les paroles du juge Pigeon, à la p. 44, «[l]e législateur fédéral a entendu mettre sur [un] pied d’égalité toutes les dettes dues à un gouvernement; il ne peut donc avoir voulu permettre que les lois provinciales accordent une autre priorité». Continuant dans la même voie, la majorité de la Cour, dans l’affaire *Deloitte*, a conclu qu’un créancier qui détient un privilège en vertu d’une loi provinciale ne peut revendiquer le statut de créancier garanti au sens de la *Loi sur la faillite* pour éviter de se soustraire à l’ordre de distribution de l’art. 107 de la Loi. En cas de faillite, les priorités relèvent exclusivement de la compétence fédérale.

Respondent maintained that these two cases should be distinguished on the facts from the appeal at bar and that they are therefore not conclusive here. Respondent noted that in those cases, unlike the case at bar, no trustee or any secured creditor took possession of the property before the bankruptcy; the immovables subject to a privilege thus automatically passed to the trustee in bankruptcy. Moreover, respondent added that the point now at issue differs fundamentally from that raised in *Re Bourgault* and *Deloitte*. In those cases the Court had to decide whether creditors holding privileges under provincial statutes were secured creditors within the meaning of the *Bankruptcy Act*. In the case at bar respondent is not claiming the status of a secured creditor within the meaning of the *Bankruptcy Act*. Instead respondent is arguing that, as the hypothecated property was liquidated outside the bankruptcy proceeding, without involvement by the trustee in bankruptcy, the solution must be sought not in federal but in Quebec law. Respondent added that, as the trustee chose to realize his security himself outside the bankruptcy, he must bear the consequences of that choice and accept the order of collocation determined by provincial statutes.

While it is appealing this argument does not convince me. The secured creditor did liquidate his security outside the bankruptcy proceeding. However, it must be kept in mind that it is the *Bankruptcy Act* itself which authorizes him to act in this way. Section 49(2) of the Act provides that "a secured creditor may realize or otherwise deal with his security in the same manner as he would have been entitled to realize or deal with it" if s. 49(1) had not had the effect of staying proceedings brought by creditors of the debtor. It is therefore wrong to suggest that the *Bankruptcy Act* does not apply to a creditor who chooses to realize his security outside the bankruptcy proceeding. Sections 49, 57, 98, 101 and 102 of the Act, which deal with secured creditors in this context, only reinforce this opinion.

L'intimée soutient que ces deux arrêts se distinguent du présent pourvoi sur la base des faits, et qu'ils ne sont donc pas déterminants en l'espèce. Elle souligne que dans ces affaires, contrairement aux cas qui nous occupe, aucune prise de possession des biens n'avait été effectuée avant la faillite par un fiduciaire ou un autre créancier garanti; les immeubles grevés d'un privilège ont ainsi été automatiquement dévolus au syndic. Par ailleurs, l'intimée ajoute que la présente question en litige diffère essentiellement de celle qui se soulevait dans les arrêts *Re Bourgault* et *Deloitte*. Dans ces causes, la Cour devait décider si les créanciers jouissant de privilèges en vertu de lois provinciales étaient des créanciers garantis au sens de la *Loi sur la faillite*. Or, en l'occurrence, l'intimée ne revendique pas le statut de créancier garanti au sens de la *Loi sur la faillite*. Elle prétend plutôt que, la liquidation du bien hypothéqué s'étant déroulée en dehors de la procédure de faillite, sans intervention du syndic, la solution au litige doit être recherchée, non pas dans la loi fédérale, mais dans le droit québécois. L'intimée ajoute que, le fiduciaire ayant choisi de réaliser lui-même sa garantie en marge de la faillite, il doit accepter les conséquences qui découlent de ce choix et, partant, se soumettre à l'ordre de collocation établi par les lois provinciales.

Malgré son attrait, cette prétention ne me convainc pas. Certes, le créancier garanti a liquidé sa garantie en dehors de la procédure de faillite. Toutefois, il ne faut pas oublier que c'est la *Loi sur la faillite* elle-même qui lui donne l'autorisation d'agir ainsi. Le paragraphe 49(2) de la Loi prévoit qu'"un créancier peut réaliser sa garantie ou autrement en disposer de la même manière qu'il aurait eu droit de la réaliser ou d'en disposer" si le par. 49(1) n'avait pas pour effet de suspendre les procédures intentées par les créanciers du débiteur. Il est donc faux de prétendre que la *Loi sur la faillite* ne s'applique pas au créancier qui choisit de réaliser sa garantie en dehors de la procédure de faillite. Les articles 49, 57, 98, 101 et 102 de la Loi, qui traitent du créancier garanti dans ce contexte, ne font que me renforcer dans cette opinion.

Further, the failure of the trustee in bankruptcy to act cannot be taken as meaning that he has waived his right in the immovable property owned by the bankrupt. For such a waiver to be valid, it must meet the conditions specified by s. 12(11) of the Act, which is not the case here. Under the *Bankruptcy Act* the trustee in bankruptcy has several powers and rights which he may exercise over property encumbered by a security. For example, he may inspect property held "as a pledge, pawn or other security"; he may prevent a secured creditor from realizing his security before he has a reasonable opportunity to inspect the property and exercise his right of redemption (s. 57); the trustee in bankruptcy may also ask the court to order a creditor to stay realization on his security (s. 49). In my opinion, even if a trustee in bankruptcy does not exercise these rights and powers, the application of the *Bankruptcy Act* is not thereby precluded.

In any event, I feel that the decisions in *Re Bourgault* and *Deloitte* are conclusive as to the fate of the appeal. These cases stand for the following proposition: in a bankruptcy matter, it is the *Bankruptcy Act* which must be applied. If a bankruptcy occurs, the order of priority is determined by the ranking in s. 107 of the Act, and any debt mentioned in that provision must therefore be given the specified priority. In *Deloitte*, Wilson J., for the majority, accepted the reasoning and conclusions adopted in *Re Bourgault*, *supra*, and *Re Black Forest Restaurant Ltd.* (1981), 37 C.B.R. (N.S.) 176 (N.S.S.C.), and held that those cases determined the matter. In this regard she said (at p. 806):

With respect, the issue in *Re Bourgault* and *Re Black Forest Restaurant Ltd.* was not whether a proprietary interest has been created under the relevant provincial legislation. It was whether provincial legislation, even if it did create a proprietary interest, could defeat the scheme of distribution under s. 107(1) of the *Bankruptcy Act*. These cases held that it could not, that while the provincial legislation could validly secure debts on the property of the debtor in a non-bankruptcy situation, once bankruptcy occurred s. 107(1) determined the status and priority of the claims specifically dealt with in the section. [Emphasis added.]

D'autre part, on ne peut inférer de l'inaction du syndic une renonciation à son droit dans le bien immobilier appartenant au failli. Pour qu'une telle renonciation soit valide, elle doit répondre aux conditions prescrites au par. 12(11) de la Loi, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le syndic possède, en vertu de la *Loi sur la faillite*, plusieurs pouvoirs et droits qu'il peut exercer à l'endroit des biens grevés d'une garantie. Par exemple, il peut examiner les biens détenus «à titre de gage, nantissement ou autre garantie»; il peut empêcher le créancier garanti de réaliser sa garantie avant qu'il ait eu une occasion raisonnable d'inspecter les biens et d'exercer son droit de rachat (art. 57); le syndic peut également s'adresser au tribunal pour qu'il ordonne au créancier de surseoir à la réalisation de sa garantie (art. 49). Selon moi, même si le syndic n'exerce pas ces droits et pouvoirs, l'application de la *Loi sur la faillite* ne s'en trouve pas pour autant écartée.

De toute manière, j'estime que les décisions rendues dans *Re Bourgault* et *Deloitte* tranchent le pourvoi de façon déterminante. Le principe qui se dégage de ces arrêts est le suivant: en cas de faillite, c'est la *Loi sur la faillite* qui doit recevoir application. S'il y a une faillite, l'ordre de collocation est établi selon les priorités prévues à l'art. 107 de la Loi, et toute créance mentionnée à cette disposition doit donc être colloquée selon le rang prescrit. Dans *Deloitte*, le juge Wilson, au nom de la majorité, souscrit au raisonnement et aux conclusions adoptées dans les affaires *Re Bourgault*, précitée, et *Re Black Forest Restaurant Ltd.* (1981), 37 C.B.R. (N.S.) 176 (N.S.S.C.), et déclare que ces arrêts règlent le litige. À ce sujet, elle dit (à la p. 806):

Avec égards, dans les arrêts *Re Bourgault* et *Re Black Forest Restaurant Ltd.*, le litige n'était pas de savoir s'il y avait eu création d'un droit de propriété en vertu des lois provinciales applicables. Il s'agissait de savoir si, même si elle créait un droit de propriété, la loi provinciale pouvait aller à l'encontre du plan de distribution prévu au par. 107(1) de la *Loi sur la faillite*. Ces arrêts ont décidé qu'elle ne le pouvait pas et que, même si la loi provinciale pouvait valablement créer une sûreté pour des dettes sur les biens du débiteur en dehors de la faillite, dès qu'il y avait faillite, le par. 107(1) déterminait le statut et la priorité des réclamations expressément mentionnées dans cet article. [Je souligne.]

It is clear in light of this passage that respondent's arguments cannot be upheld.

IV

Conclusion

I therefore consider that the claims of the parties to the case must be ranked in the order determined by the *Bankruptcy Act*. As the federal Parliament has exclusive jurisdiction to set priorities in a bankruptcy matter, the scheme of distribution in s. 107 of the *Bankruptcy Act* must be applied here. As respondent's claim was covered by s. 107(1)(h) of the Act, respondent is a preferred creditor whose claim must be ranked after that of appellant, whether or not the trustee realized on his security outside the bankruptcy proceeding. Once the bankruptcy has occurred, the federal statute applies to all creditors of the debtor.

It is true that such a solution may encourage secured creditors to bring about the bankruptcy of their debtor in order to improve their title. On the other hand, this solution has obvious advantages. As soon as the bankruptcy occurs the *Bankruptcy Act* will be applied: the mere fact that a creditor is mentioned in s. 107 of the Act suffices for such creditor to be ranked as a preferred creditor and in the position indicated in that provision. As provincial statutes cannot affect the priorities created by the federal statute, consistency in the order of priority in bankruptcy situations is ensured from one province to another.

For all these reasons, the appeal is allowed and the judgment of the Superior Court restored with costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Hickson, Sirois, Martin & Blanchard, Sillery.

Solicitors for the respondent: Lafontaine, Chayer, Cliche & Associés, Québec.

Solicitor for the intervener the Workers' Compensation Board of Alberta: Patrick G. Yearwood, Edmonton.

Solicitor for the intervener the Workers' Compensation Board of British Columbia: Gerald W. Massing, Richmond.

À la lumière de ce passage, il est manifeste que les prétentions de l'intimée ne sauraient prévaloir.

IV

Conclusion

En conséquence, je suis d'avis que les réclamations des parties au litige doivent être colloquées selon l'ordre établi à la *Loi sur la faillite*. Le Parlement fédéral ayant compétence exclusive pour déterminer les priorités en cas de faillite, le plan de répartition de l'art. 107 de la *Loi sur la faillite* doit ici recevoir application. La réclamation de l'intimée étant prévue à l'al. 107(1)(h) de la Loi, cette dernière est un créancier privilégié dont la créance doit être colloquée après celle de l'appelante, peu importe que le fiduciaire ait ou non réalisé sa garantie en dehors de la procédure de faillite. Dès que survient la faillite, la loi fédérale s'applique à tous les créanciers du débiteur.

Il est vrai qu'une telle solution peut inciter des créanciers garantis à provoquer la faillite de leur débiteur en vue de bonifier leur titre. Par contre, cette solution présente des avantages évidents. Dès la survenance de la faillite, la *Loi sur la faillite* reçoit application; la seule mention d'un créancier à l'art. 107 de la Loi suffit pour que celui-ci soit colloqué à titre de créancier privilégié et au rang prévu à cette disposition. Comme les lois provinciales ne peuvent porter atteinte aux priorités créées par la loi fédérale, l'ordre de collocation bénéficie donc, en cas de faillite, d'une certaine uniformité d'une province à l'autre.

Pour tous ces motifs, l'appel est accueilli et le jugement de la Cour supérieure est rétabli avec dépens devant toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Hickson, Sirois, Martin & Blanchard, Sillery.

Procureurs de l'intimée: Lafontaine, Chayer, Cliche & Associés, Québec.

Procureur de l'intervenant le Workers' Compensation Board de l'Alberta: Patrick G. Yearwood, Edmonton.

Procureur de l'intervenant le Workers' Compensation Board de la Colombie-Britannique: Gerald W. Massing, Richmond.