

Victuni Aktiengesellschaft (*Appellant in Provincial Court, respondent in Court of Appeal*)
Appellant;

and

Minister of Revenue of the Province of Quebec (*Respondent in Provincial Court, appellant in Court of Appeal*) *Respondent.*

1980: January 24; 1980: April 22.

Present: Pigeon, Beetz, Estey, McIntyre and Chouinard JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Taxation — Corporate tax — Tax on paid-up capital — Land purchased by mandatary — Contract of prête-nom — Corporation Tax Act, R.S.Q. 1964, c. 67 as am. — Civil Code, arts. 1713, 1716 — Companies Act, R.S.Q. 1964, c. 271, s. 29 — Mortmain Act, R.S.Q. 1964, c. 276.

Appellant ("Victuni") was incorporated by two companies, S.G.I. and Euramfin, for the sole purpose of purchasing in its name on their behalf, from Place Victoria Co., certain land in exchange for debentures of the latter having a par value of \$10,985,892. When Victuni purchased the land respondent ("the Minister of Revenue") regarded the sum of \$10,985,892 as paid-up capital, within the meaning of s. 2(3) of the *Corporation Tax Act*, and imposed a tax of one-fifth of one per cent on this capital. The Provincial Court vacated the assessments of the Minister, but the Court of Appeal reversed this judgment, holding that Victuni was absolute owner of the land, and that the land was a part of its assets; hence the appeal to this Court.

Held: The appeal should be allowed.

The question is not whether Victuni was the owner of the subject property, but whether it had an "indebtedness" in an amount equal to the value of this asset. It was proved that Victuni, although it bought the land in its own name, did so only as mandatary of two other companies, which are the real owners and for which it holds the land. Under the general principles of the law of mandate, it is clear that the obligation of a mandatary towards the mandator is not a debt. The person who has bought property on behalf of a third party who wishes to remain unknown is no more indebted for the price paid than he is the owner of the property. The tax on the paid-up capital of companies is a levy imposed on the person exactly like the income tax on individuals.

Victuni Aktiengesellschaft (*Appelante en Cour provinciale, intimée en Cour d'appel*)
Appelante;

et

Le ministre du Revenu de la province de Québec (*Intimé en Cour provinciale, appellant en Cour d'appel*) *Intimé.*

1980: 24 janvier; 1980: 22 avril.

Présents: Les juges Pigeon, Beetz, Estey, McIntyre et Chouinard.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Droit fiscal — Impôt sur les corporations — Taxe sur capital versé — Terrain acquis par un mandataire — Contrat de prête-nom — Loi de l'impôt sur les corporations, S.R.Q. 1964, chap. 67 et mod. — Code civil, art. 1713, 1716 — Loi des compagnies, S.R.Q. 1964, chap. 271, art. 29 — Loi de la mainmorte, S.R.Q. 1964, chap. 276.

L'appelante («Victuni») a été constituée par deux sociétés S.G.I. et Euramfin dans le seul but d'acquérir pour elles, en son nom, de Place Victoria Co., un terrain en échange de débentures de cette dernière d'une valeur nominale de \$10,985,892. Victuni ayant acquis le terrain, l'intimé («le ministre du Revenu») a considéré cette somme de \$10,985,892 comme un capital versé, au sens du par. 2(3) de la *Loi de l'impôt sur les corporations*, et imposé une taxe d'un cinquième de un pour cent sur ce capital. La Cour provinciale a annulé les cotisations du Ministre mais la Cour d'appel, statuant que Victuni était propriétaire absolu du terrain et que celui-ci faisait partie de son actif, a infirmé ce jugement. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli.

La question n'est pas de savoir si Victuni était propriétaire de l'immeuble dont il s'agit mais si elle avait «une dette ou obligation» d'un montant égal à la valeur de ce bien. Ce qui est prouvé, c'est que Victuni, même si elle a acheté le terrain en son nom, ne l'a fait que comme mandataire de deux autres sociétés qui en sont les vrais propriétaires et pour le compte desquelles elle le détient. En droit québécois, le contrat de prête-nom est une forme licite du contrat du mandat. En vertu des principes généraux du mandat, il est clair que l'obligation d'un mandataire envers son mandant n'est pas une dette. Celui qui a acheté un immeuble pour le compte d'un tiers n'est pas plus débiteur du prix payé qu'il est propriétaire de l'immeuble. La taxe sur le capital versé

Any mandatary who holds property on another's behalf is required to report to the tax authorities what he receives on his mandator's behalf, but he is not liable for the tax. Even though Victuni was not registered as a trust company, it had, pursuant to the permit which it held under the *Mortmain Act*, the capacity which it would have had under the *Companies Act* to act as a mandatary in the way it did.

R. v. Légaré, [1978] 1 S.C.R. 275; *Canadian Pioneer Management Ltd. v. Saskatchewan Labour Relations Board*, [1980] 1 S.C.R. 433; *Attorney General for Canada v. Attorney General for the Province of Quebec*, [1947] A.C. 33; *Bank of Toronto v. Lambe*, [1887] 12 A.C. 575, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal of Quebec, reversing a judgment of the Superior Court. Appeal allowed.

Roger Beaulieu, Q.C., and *Michel Messier*, for the appellant.

Yves Ouellette, André St-Jean and *Michel Legendre*, for the respondent.

English version of the judgment of the Court delivered by

PIGEON J.—The judgment against which this appeal is brought with leave of this Court was rendered by the Court of Appeal of the Province of Quebec on July 11, 1978: it reversed the judgment of Judge Jacques Casgrain of the Provincial Court of Quebec, dated July 17, 1975. This judgment vacated three assessments by the Quebec Department of Revenue, determining against appellant ("Victuni") a paid-up capital of \$10,985,892 and imposing a tax of one-fifth of one per cent on this capital pursuant to the *Corporation Tax Act*, R.S.Q. 1964, c. 67, as amended (the "Act"). In this judgment the essential facts are summarized as follows:

[TRANSLATION] First, it should be said that the facts are clear. It was clearly established by the testimony of Mr. Chialvo and the documents filed by him that S.G.I. and Euramfin created Victuni for the sole purpose of authorizing it to purchase and hold in its name on their behalf, in exchange for Place Victoria debentures (R-13) having a par value of \$10,985,892.00, the land

des compagnies est une contribution imposée à la personne comme l'impôt sur le revenu des particuliers. Le mandataire qui possède un bien pour le compte d'autrui est tenu de faire connaître au fisc ce qu'il perçoit pour le compte de son mandant, mais il n'est pas débiteur de l'impôt. Et même si Victuni n'était pas enregistrée comme compagnie de fidéicommiss, elle avait, conformément au permis qu'elle détenait en vertu de la *Loi sur la mainmorte*, la capacité qu'elle aurait eue en vertu de la *Loi des compagnies*, d'agir comme mandataire de la façon qu'elle l'a fait.

Jurisprudence: *R. c. Légaré*, [1978] 1 R.C.S. 275; *Canadian Pioneer Management Ltd. c. Conseil des relations du travail de la Saskatchewan*, [1980] 1 R.C.S. 433; *Attorney General for Canada v. Attorney General for the Province of Quebec*, [1947] A.C. 33; *Bank of Toronto v. Lambe*, [1887] 12 A.C. 575.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec infirmant un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi accueilli.

Roger Beaulieu, c.r., et *Michel Messier*, pour l'appelante.

Yves Ouellette, André St-Jean et *Michel Legendre*, pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PIGEON—L'arrêt attaqué par ce pourvoi formé avec l'autorisation de la Cour a été rendu par la Cour d'appel de la province de Québec le 11 juillet 1978, il infirme le jugement du juge Jacques Casgrain de la Cour provinciale du Québec en date du 17 juillet 1975. Ce jugement annulait trois cotisations du ministère du revenu du Québec établissant contre l'appelante («Victuni») un capital versé de \$10,985,892 et imposant une taxe d'un cinquième de un pour cent sur ce capital en vertu de la *Loi de l'impôt sur les corporations*, S.R.Q. 1964, chap. 67 et modifications (la «Loi»). Dans ce jugement les faits essentiels sont résumés comme suit:

Disons d'abord que les faits sont clairs. Il apparaît en effet clairement, à la lumière du témoignage de M. Chialvo et des documents qu'il a produits, que S.G.I. et Euramfin ont créé Victuni à seule fin de lui confier l'unique mandat d'acquies et détenir pour eux, en son nom, en échange de débentures, d'une valeur nominale de \$10,985,892.00, de Place Victoria (R-13), le terrain

(R-12) belonging to the latter, the sole object being to bolster the latter's finances by enabling it to show a book profit of \$5,998,318.37 (D-2) on the sale of this land, carried on the said books for \$4,987,573.63 (R-14), the said transaction having thus contributed to reducing its deficit by that amount. The result sought by this isolated transaction was thus obtained.

The trial judge's finding on the law is as follows:

[TRANSLATION] ... The Court considers that in any case Victuni had the legal capacity to purchase and hold the land in question in its name for S.G.I. and Euramfin, and that its purchase price, whatever it may be, cannot be regarded as a part of Victuni's paid-up capital for the purposes of the assessments which it is called upon to pay.

The reasons given by the Court of Appeal for reversing this judgment were stated by Bélanger J.A. as follows:

[TRANSLATION] The Victuni company was incorporated on instructions from S.G.I. and Euramfin, which controlled its issued share capital, but it is nonetheless a separate legal entity. As such, it was a party to the two trust contracts R-4 and R-5 executed with the said companies. Each contract included a mandate and a trust *sui generis* so far as our *Civil Code* is concerned.

It follows that the Victuni company agreed to purchase the Place Victoria land for a fixed price and in its own name. This was done by the deed of sale R-10, which makes no mention of a trust or mandate and which was registered. As of that moment the ownership title, good against third parties, was held by the Victuni company. Under the terms of each contract, it was also agreed that the Victuni company would retain ownership of the land until it disposed thereof in accordance with the instructions of the two companies, the proceeds of the sale, together with any proceeds of rental of the land or other related proceeds, to be received by the mandatary in its own name on behalf of the mandator. Under clause six of each contract the mandator undertook to pay a commission covering management, administrative and other charges "and its proportionate part of rates and taxes". In my opinion, during the period covered by the assessments, the Victuni company remained owner of the land in its own name, and under the terms of the *sui generis* trust, it exercised this right of ownership for the two companies.

(R-12) appartenant à cette dernière, avec l'objet exclusif d'assainir ainsi les finances de celle-ci, en lui permettant de montrer un profit aux livres de \$5,998,318.37 (D-2) sur la vente de ce terrain inscrit auxdits livres pour une valeur de \$4,987,573.63 (R-14), ladite opération ayant ainsi contribué d'autant à la réduction de son déficit. Le résultat recherché par cette opération isolée se trouvait donc alors obtenu.

Sur le droit la conclusion du premier juge est la suivante:

... le tribunal estime que Victuni avait de toute façon la capacité légale d'acquérir et détenir en son nom pour S.G.I. et Euramfin le terrain en cause et que son prix d'achat, quel qu'il soit, ne peut être considéré comme formant partie du capital versé de Victuni pour les fins des cotisations dont paiement lui est réclamé.

Les motifs pour lesquels ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel ont été exposés par le juge Bélanger comme suit:

La compagnie Victuni a beau avoir été constituée en corporation sur instructions des sociétés S.G.I. et Euramfin qui contrôlent son capital-actions émis, elle n'en demeure pas moins une entité juridique distincte. Comme telle, elle a été partie aux deux contrats fiduciaires R-4 et R-5, intervenus avec lesdites sociétés. Chaque contrat comporte un mandat et une fiducie *sui generis* au regard de notre *Code civil*.

Il en résulte que la compagnie Victuni a accepté d'acheter le terrain de Place Victoria à un prix déterminé et en son nom propre. Ceci a été fait par l'acte de vente de R-10 qui ne mentionne aucune fiducie ni mandat et qui a été enregistré. A compter de ce moment, c'est la compagnie Victuni qui avait le titre de propriété opposable aux tiers. Aux termes de chaque contrat, il avait aussi été convenu que la compagnie Victuni garderait la propriété du terrain jusqu'à ce qu'elle en dispose suivant les instructions des deux sociétés, le produit de la vente, ainsi que tout produit de location du terrain ou autre produit y afférent, devant être encaissés par le mandataire en son propre nom, pour le compte du mandant. En vertu de l'article 6 de chaque contrat, le mandant s'engageait à payer une commission couvrant les frais de gestion, administratifs ou autres «ainsi que la partie lui revenant pour impôts et taxes». A mon avis, pendant la période des cotisations, la compagnie Victuni est demeurée propriétaire en son nom propre du terrain et, aux termes de cette fiducie *sui generis*, elle a exercé ce droit de propriété pour les deux sociétés.

So far as any person other than the S.G.I. and Euramfin companies is concerned, respondent was the absolute owner as mentioned in the deed of sale. The land was part of its assets and would continue to be so until the end of the trust. In the meantime, as agreed, respondent was sole owner against all other parties except the two companies: it was entitled to exercise all rights and was required to perform all related obligations, including the payment of taxes. Moreover, this is what the parties appear to have contemplated in each contract. This right of ownership was itself in no way limited by the rights of the companies before the end of the trust.

In my opinion the Department, in making its assessment, properly included in the items of paid-up capital in respondent's liabilities the amount corresponding to the cost of the land, which was part of its assets.

I should first point out that the tax in question is not a property tax. It is not a tax on the assets of the companies subject thereto, but on their paid-up capital. The provision imposing it, s. 3(1)(a) of the *Act*, as amended by s. 1 of the statute of 1968, c. 29, reads as follows:

(a) one-fifth of one per centum upon the amount of the paid-up capital of the company.

"Paid-up capital" is defined in s. 2(3) of the *Act*. Of the long enumeration in that section only paras. (c) and (d) were relied on to justify the assessment. They read as follows:

(c) all indebtedness of the company, whether assumed or undertaken by the company, represented by bonds, mortgages, debentures, income bonds, income debentures, liens, notes and any security to which the property of the company is subject;

(d) every other indebtedness of a capital nature.

It can thus be seen that the question that must be asked is not whether Victuni was the owner of the subject property, but whether it had an "indebtedness" in an amount equal to the value of this asset. It was conclusively proved that Victuni, although it bought the land in its own name, did so only as mandatary of two other companies, which are the real owners and for which it holds the land. This fact was not disclosed by the deed filed in the registry office, but it was known to the Department of Revenue when it made the assessment. In response to a request for information, Victuni had

A l'égard de toute personne autre que les sociétés S.G.I. et Euramfin, c'est l'intimée qui était propriétaire absolue tel que le mentionne l'acte de vente. Le terrain faisait partie de son actif et devait continuer à l'être jusqu'à la fin de la fiducie. Entre-temps, tel que convenu, l'intimée était seule propriétaire à l'égard de tous, sauf les deux sociétés: c'est elle qui pouvait en exercer les droits et qui devait en remplir les obligations à l'égard de tous, y compris le fisc. C'est d'ailleurs ce que les parties semblent avoir prévu dans chaque contrat. Ce droit de propriété lui-même n'était aucunement restreint par ceux des sociétés avant la fin de la fiducie.

Je suis d'avis que c'est avec raison que le ministère, pour sa cotisation, a inclus aux postes de capital versé, au passif de l'intimée, le montant correspondant au coût du terrain qui faisait partie de son actif.

Je dois tout d'abord faire observer que la taxe dont il s'agit n'est pas un impôt foncier. Ce n'est pas une taxe sur les biens des compagnies assujetties à cet impôt, mais sur leur capital versé. Le texte qui l'impose, l'al. a) du par. 1 de l'art. 3, de la *Loi*, se lit comme suit avec la modification apportée par l'art. 1, de la loi de 1968, chap. 29:

a) un cinquième de un pour cent sur le montant du capital versé de la compagnie;

Le «capital versé» est défini au par. 3 de l'art. 2 de la *Loi*. De la longue énumération que l'on y trouve, seuls les al. c) et d) ont été invoqués pour justifier la cotisation. Ils se lisent comme suit:

c) toute dette de la compagnie, soit contractée, soit assumée par elle, représentée par des obligations, hypothèques, bons et obligations de revenu, droits de gage, billets, et toutes garanties affectant les biens de la compagnie;

d) toute autre dette ou obligation de nature capitale;

On voit donc que la question qu'il faut se poser n'est pas de savoir si Victuni était propriétaire de l'immeuble dont il s'agit, mais si elle avait une «dette ou obligation» d'un montant égal à la valeur de ce bien. Or, ce qui est prouvé sans contradiction, c'est que Victuni, même si elle a acheté le terrain en son nom, ne l'a fait que comme mandataire de deux autres sociétés qui en sont les vrais propriétaires et pour le compte desquelles elle le détient. Ce fait n'est pas révélé par l'acte déposé au bureau d'enregistrement, mais il était connu du ministère du revenu lors de l'établissement de la

provided copies of the deeds executed between it and the two other companies.

In Quebec law, as in French law, an agreement to act as nominee (*prête-nom*) is a lawful form of the contract of mandate. In the *Civil Code* of Quebec, this appears from art. 1716, which provides:

Art. 1716. A mandatary who acts in his own name is liable to the third party with whom he contracts without prejudice to the rights of the latter against the mandator also.

With reference to this article, it is stated in the *Traité de droit civil du Québec*, Vol. 13, at p. 70:

[TRANSLATION] As to nominees, a contract to act as such is a well-recognized form of mandate in our law (*Canuel v. Belzile* (1922), 33 Que. K.B. 355). In effect, a nominee is just a kind of mandatary . . .

In spite of the absence of a similar provision in the *Code Napoléon* we find the following in the *Traité de droit civil* of Planiol and Ripert, Tome 11, para. 1505 (at pp. 956-957):

[TRANSLATION] 1505. Validity of a contract to act as nominee.—The contract to act as nominee is subject to the general rules governing simulated deeds (*Traité*, VII, Nos. 333 *et seq.*, 971 *et seq.*): accordingly, it is not unlawful in itself. The mandator and mandatary are not required to make their relationship public. Third parties may not object to the simulation when they have no legitimate interest injured . . .

However, the agreement is void if it seeks through the nominee to make a contract which would have been beyond the capacity of the mandator by an ostensible mandate (Baudry-Lacantinerie and Wahl, Nos. 883 *et seq.*; Jossierand, II, No. 1436). Its purpose then is to circumvent the law and it constitutes a fraud.

Under the general principles of the law of mandate, it is clear that the obligation of a mandatary towards the mandator is not a debt. The person who has bought property on behalf of a third party who wishes to remain unknown is no more indebted for the price paid than he is the owner of the property. The true owner is the mandator, and the obligation of the mandatary nominee is to render an account to the mandator and deliver over what he has received on his behalf (*C.C.*, art. 1713).

cotisation. En effet Victuni avait fourni en réponse à une demande de renseignements, des copies des actes intervenus entre elle et les deux autres sociétés.

En droit québécois, comme en droit français, le contrat de prête-nom est une forme licite du contrat du mandat. Dans le *Code civil* du Québec, cela ressort de l'art. 1716 qui dispose:

Art. 1716. Le mandataire qui agit en son propre nom est responsable envers les tiers avec qui il contracte, sans préjudice aux droits de ces derniers contre le mandant.

Au sujet de cet article, on lit au vol. 13 du *Traité de droit civil du Québec*, (à la p. 70):

Quant au prête-nom, ce contrat est une forme de mandat parfaitement reconnu dans notre droit (*Canuel c. Belzile*, (1922), 33 B.R. 355). Le prête-nom n'est au fond qu'un mandataire, . . .

Malgré l'absence d'une semblable disposition au *Code Napoléon* on lit dans le *Traité de droit civil* de Planiol et Ripert, tome 11, par. 1505 (aux pp. 956-957):

1505. Validité du prête-nom.—Le prête-nom obéit aux règles générales des actes simulés (*Traité*, VII, nos 333 *et s.*, 971 *et s.*): il n'est donc pas illicite en soi. Rien n'oblige le mandant et le mandataire à rendre leurs rapports publics. Les tiers ne sauraient se plaindre de la simulation quand ils n'ont pas d'intérêt légitime lésé. . .

Mais la convention est nulle si elle cherche à faire, par prête-nom, un acte qui aurait été interdit au mandant par mandat ostensible (Baudry-Lacantinerie et Wahl, nos 883 *et s.*; Jossierand, II, n° 1436). Elle vise alors à tourner la loi et constitue une fraude.

En vertu des principes généraux du mandat il est clair que l'obligation d'un mandataire envers son mandant n'est pas une dette. Celui qui a acheté un immeuble pour le compte d'un tiers qui veut rester inconnu, n'est pas plus débiteur du prix payé qu'il n'est propriétaire de l'immeuble. Le vrai propriétaire c'est le mandant et l'obligation du mandataire prête-nom c'est de rendre compte au mandant et de lui remettre ce qu'il perçoit pour lui (*C.c.*, art. 1713). Ce qu'il reçoit, même si c'est de

What he receives, even if it is money, does not belong to him: he is obliged to keep it separate from his own property. It is a crime for him to take control of it so as to make himself a debtor thereof instead of a mandatary: *R. v. Légaré*¹. In the recent decision of this Court, *Canadian Pioneer Management Ltd. v. Saskatchewan Labour Relations Board*², Beetz J. pointed out the importance of this distinction, citing *inter alia* the decision of the Privy Council on unclaimed deposits: *Attorney General for Canada v. Attorney General for the Province of Quebec*³.

With regard to the nature of the tax in question, another decision of the Privy Council respecting the first Quebec statute in this matter clearly stated that the tax in question is a personal tax not property tax: *Bank of Toronto v. Lambe*⁴. This is therefore not a kind of tax of the same nature as the real property taxes levied by municipalities, which of course are payable by the apparent owner, since they are charge on the realty. The tax on the paid-up capital of companies, like the tax on their income, is on the contrary a levy imposed on the person exactly like the income tax on individuals. Any mandatary, apparent or covert, who holds property on another's behalf is required to report to the tax authorities what he receives on his mandator's behalf, but he is not liable for the tax.

At the hearing counsel for the Department of Revenue did not deny that trust companies are not assessed on the value of the property which they administer on behalf of others, only on their own "paid-up capital". However, he maintained that because Victuni was not registered as a trust company under the *Trust Companies Act*, R.S.Q. 1964, c. 287, it must be considered from the standpoint of the Act as the owner of the property and as indebted for its value to the two other companies for which in reality it is a mandatary. It is true that if one looks at the long list of operations which a trust company may be authorized to

l'argent, ne lui appartient pas, il est obligé de le tenir à part de ses biens. C'est un crime pour lui que de s'en emparer de façon à se constituer débiteur au lieu de mandataire: *R. c. Légaré*¹. Dans notre arrêt récent *Canadian Pioneer Management Ltd. c. Conseil des relations du travail de la Saskatchewan*² le juge Beetz a fait ressortir l'importance de cette distinction en citant notamment l'arrêt du Conseil privé sur les dépôts non réclamés: *Attorney General for Canada v. Attorney General for the Province of Quebec*³.

Quant au caractère de la taxe dont il s'agit, un autre arrêt du Conseil privé portant sur la première loi du Québec à ce sujet, a bien fait ressortir qu'il s'agit d'une taxe imposée à la personne et non sur les biens: *Bank of Toronto v. Lambe*⁴. Il ne s'agit donc pas ici d'une taxe de même nature que l'impôt foncier prélevé par les municipalités qui est évidemment exigible du propriétaire apparent, puisqu'il s'agit d'une charge immobilière qui grève l'immeuble. La taxe sur le capital versé des compagnies, tout comme l'impôt sur leur revenu, est au contraire une contribution imposée à la personne exactement comme l'impôt sur le revenu des particuliers. Le mandataire apparent ou occulte qui possède un bien pour le compte d'autrui est tenu de faire connaître au fisc ce qu'il perçoit pour le compte de son mandant, mais il n'est pas débiteur de l'impôt.

A l'audition l'avocat du ministère du revenu n'a pas nié que les compagnies de fidéicommiss ne sont pas cotisées sur la valeur des biens qu'elles administrent pour le compte d'autrui, mais seulement sur leur propre «capital versé». Il a toutefois soutenu que parce que Victuni n'était pas enregistrée comme compagnie de fidéicommiss sous le régime de la *Loi des compagnies de fidéicommiss* (S.R.Q. 1964, chap. 287), elle devait être considérée aux yeux de la *Loi* comme propriétaire de l'immeuble et débitrice de sa valeur envers les deux autres sociétés dont elle est en réalité mandataire. Il est vrai que si l'on examine la longue énumération des

¹ [1978] 1 S.C.R. 275.

² [1980] 1 S.C.R. 433.

³ [1947] A.C. 33.

⁴ (1887), 12 A.C. 575.

¹ [1978] 1 R.C.S. 275.

² [1980] 1 R.C.S. 433.

³ [1947] A.C. 33.

⁴ [1887] 12 A.C. 575.

engage in (s. 2(7) of that Act), what Victuni did will undoubtedly be found included, but nowhere is it provided that only a trust company may perform any of those operations. On the contrary, if one looks at Part I of the *Companies Act*, R.S.Q. 1964, c. 271, it will be seen in s. 29 that a company created by letters patent pursuant to that Act has *inter alia*, and "saving express exclusion", the following powers:

(a) acquire, lease, exchange and hold any moveable or immoveable property, rights or privileges and dispose of the same by sale or otherwise;

(p) establish agencies and branches and exercise its powers under the law and its letters patent as principal, mandatary, agent or contractor, either alone or in partnership or in conjunction with any person, society or corporation.

Victuni obtained from the Minister of Financial Institutions, Companies and Cooperatives of Quebec a general permit under the *Mortmain Act* (R.S.Q. 1964, c. 276), a permit which includes the following:

[TRANSLATION] ... grants this corporation a general permit conferring on it the same capacity, with respect to real property, as is enjoyed by a corporation created by letters patent granted by the Minister of Financial Institutions, Companies and Cooperatives.

Additionally, the Provincial Court judge properly observed:

[TRANSLATION] ... if the contract R-10 is void, as learned counsel for the respondent contends, it does not automatically follow that Victuni thereby becomes the absolute owner of the land which is the object of the contract. If the contract is void, it produces no effect and each party to the contract is restored to its prior position: Victuni recovers bond R-13 and Place Victoria land R-12.

On the whole, I conclude that the appeal should be allowed, the judgment of the Court of Appeal set aside and the judgment of the Provincial Court restored with costs throughout against respondent.

opérations que peut être autorisée à effectuer une compagnie de fidéicommis (art. 2, par. 7 de cette loi), on peut sûrement y faire entrer ce qu'a fait Victuni, mais nulle part on ne trouve que seule une compagnie de fidéicommis peut faire tous ces actes. Au contraire, si l'on examine la première partie de la *Loi des compagnies* (S.R.Q. 1964, chap. 271) on voit à l'art. 29 qu'une compagnie constituée par lettres patentes sous le régime de cette loi possède notamment les pouvoirs suivants «sauf exclusion expresse»:

a) acquérir, louer, échanger et détenir tous biens meubles et immeubles, droits et privilèges et en disposer par vente ou autrement;

p) établir des agences et des succursales et exercer les pouvoirs lui résultant de la loi et de ses lettres patentes à titre de commettant, de mandataire, d'agent ou d'entrepreneur, soit seule, soit en société ou conjointement avec toute personne, société ou corporation;

Victuni a obtenu du ministre des institutions financières, compagnies et coopératives du Québec un permis général en vertu de la *Loi de la main-morte* (S.R.Q. 1964, c. 276), or ce permis comporte ce qui suit:

... accorde à cette corporation un permis général, lui conférant la même capacité, relativement aux immeubles, que possède une corporation créée par lettres patentes accordées par le ministre des institutions financières, compagnies et coopératives.

Au surplus c'est à bon droit que le juge de la Cour provinciale a écrit:

... si le contrat R-10 est frappé de nullité, comme le prétend le savant procureur de l'intimé, il ne s'ensuit pas automatiquement que Victuni est en conséquence devenue propriétaire absolu du terrain en formant l'objet. Si le contrat est nul, il ne produit pas de fruit et chaque partie au contrat est remise dans son état antérieur: Victuni reprend la débenture R-13 et Place Victoria le terrain R-12.

Sur le tout je conclus qu'il y a lieu d'accueillir le pourvoi, d'infirmer l'arrêt de la Cour d'appel et de rétablir le jugement de la Cour provinciale avec dépens dans toutes les cours contre l'intimé.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Martineau, Walker, Allison, Beaulieu, Mackell & Clermont, Montreal.

Solicitors for the respondent: St-Jean, Desruisseaux & Associates, Montreal.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Martineau, Walker, Allison, Beaulieu, Mackell et Clermont, Montréal.

Procureurs de l'intimé: St-Jean, Desruisseaux & Associés, Montréal.