

J. R. LALIBERTE AND OTHERS (OPPO- }
 SANTS) } APPELLANTS;
 AND
 LARUE, TRUDEL & PICHER (RE- }
 SPONDENTS) } RESPONDENTS
 AND
 LES APPARTEMENTS LAFONTAINE,
 LIMITEE (BANKRUPT)

1930
 PORT
 ALFRED
 PULP &
 PAPER Co.
 v.
 LANGEVIN.
 Rinfret J.

ON APPEAL FROM THE COURT OF KING'S BENCH, APPEAL SIDE,
 PROVINCE OF QUEBEC

*Joint stock company—Debentures—Trust deed—Hypothec—Pledge—Trans-
 fer of property—Whether absolute or as warranty—Bankruptcy—
 Ownership—Difference between civil and common laws as to “trust”
 —Joint Stock Companies Act, R.S.Q., 1909, s. 6119a; R.S.Q., 1925, c.
 223—Special Corporate Powers Act, R.S.Q., 1925, c. 227, ss. 10, 11, 12,
 13—4 Geo. V., c. 51, s. 1—10 Geo. V., c. 72, s. 1—14 Geo. V., c. 63, s. 1
 —Bankruptcy Act, s. 45 (3); rule 173—Arts. 94, 227 (10), 353, 944,
 981a, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1972, 1983, 2016, 2022, 2037, 2053 C.C.
 —Art. 1185 C.C.P.*

The words contained in a trust deed, to the effect that the debtor “*cède,
 transporte et donne en gage*” (cedes, transfers and gives in pledge)
 a certain property to the trustee, do not constitute an absolute trans-

*PRESENTS—Anglin C.J.C. and Duff, Newcombe, Rinfret and Smith
 JJ.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE

fer but indicate that the intention of the parties was to hypothecate the property as security for the bonds. The words "en gage" modify not only the word "donne," but also the words "cède" and "transporte", so that the instrument should be read as if "en gage" were after each word. Smith J. dissenting.

The words "to cede and transfer", in s. 13 of the *Special Corporate Powers Act*, R.S.Q., 1925, c. 227, do not imply an absolute transfer, but merely a transfer in warranty, in view of the addition of the words "for the same purposes", thus referring to the words "purposes therein set forth" immediately preceding, which purposes are to secure any bonds, etc. Anglin C.J.C. and Smith J. *contra*.

Per Duff, Newcombe, and Rinfret JJ.—The modification effected in the existing civil law, as to hypothec and pledge, by 4 Geo. V, c. 51, when it inserted articles 6119a, 6119b and 6119c into the *Joint Stock Companies Act* of 1909, has been merely to extend the principle of conventional hypothec to moveables and future property and to make future property susceptible of being pledged; but the main change was to enact that "the mortgagor or pledgor (will) be permitted by the trustee to remain in the possession and use of the property so mortgaged or pledged" (art. 6119b)—The translation of the words "nantir" and "nantissement" by "mortgage" and "mortgaging", in the English version of the statute, is not appropriate and may be misleading; there is no connection between the "nantissement" of the civil law and the "mortgaging" of the English common law. Therefore that statute should not be interpreted according to the rules governing "mortgage" of the English common law; and the power given to the debtor by the statute to hypothecate and pledge his property as security for the payment of the bonds does not constitute a "trust" within the meaning of the equity jurisprudence, the idea of "trust" never having found place in the civil law in Quebec.

Per Duff, Newcombe and Rinfret JJ.—The system of civil law in Quebec does not admit the notion of the English common law as to beneficial ownership residing in one person and legal title in another. In Quebec, both are invariably united upon the same head, the right of ownership being indivisible.

Per Smith J. (dissenting).—The words "cede and transfer" imply the passing of the ownership to the transferee, with power to take possession and sell, according to the ordinary meaning of the words. These words in Art. 6119a must be given the same interpretation; otherwise they do not add anything to the words, "hypothecate, mortgage and pledge" which immediately precede them.

Judgment of the Court of King's Bench Q.R. 48 K.B. 390) aff., Smith J. dissenting.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, appeal side, Province of Quebec (1) affirming the judgment of the Superior Court, Letellier J. and dismissing appellants' petition.

The material facts of the case and the questions at issue are fully stated in the judgments now reported.

The appellants were granted special leave to appeal to this court on December 9, 1929, by

1930
LALIBERTÉ
re
LARUE

SMITH J.—The bankrupt company was authorized to make an issue of bonds on the security of its property, consisting mainly of land and an apartment building that it was about to construct on it. It made a deed to a trustee of this property, ceding and transferring the property, as provided in the statute, 14 Geo. V, c. 63, s. 1, on the strength of which bonds were sold to the amount of over \$400,000.

The building was partly constructed, and a contractor, who was a director to whom a large amount was owing, applied to have the company declared bankrupt, and an order was made accordingly.

Certain of the bondholders, claiming to hold bonds to an amount exceeding twenty-five per cent., petitioned the trustee to take possession of the property, pursuant to a term in the trust deed imposing upon the trustee the duty of taking possession on presentation of such petition and the deposit of a sufficient amount to guarantee his costs and disbursements. No amount was deposited for this purpose, and the trustee took no action.

The liquidator in bankruptcy applied to the court for an order for sale of the property, which was granted. The appellants, a committee of bondholders acting for themselves and others in these proceedings, made to the Superior Court a request in the form of an opposition to the judgment for sale, which request was refused, and on an appeal to the Court of King's Bench in appeal, the judgment of the Superior Court was sustained, and the present application is for leave to appeal to this court.

The judgments below are put upon the sole ground that the appellants have no status in the matter, as any proceedings on their behalf should be taken by the trustee under the trust deed. It is contended before me on behalf of the appellants that there was no jurisdiction in the courts below to order a sale of the property in question, because, under the trust deed, the ownership of the property passed to the trustee for the bondholders, and that only the equity of redemption of the property passed to the liquidator in bankruptcy. The order for sale in question purports to deal with the whole interest in the property, that is, with the ownership or legal estate.

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
Smith J.

On behalf of the liquidator it is argued that under the law of Quebec legal ownership under the trust deed remained in the bankrupt company, and that the trustee for the bondholders would have a right only to rank on the property in the hands of the liquidator according to the priority of the various creditors; and that the statute referred to above does not in fact alter this rule of the Quebec law. This is a question concerning which there may be considerable doubt, and it is one of very great importance. It is also a matter of doubt as to whether the holders of bonds would not have a direct interest to prevent the property which stands as their security, being sold and disposed of by an order of the court where, as alleged, there was no jurisdiction to make such order. This is a point quite different from the mere matter of the trustee taking possession, and may not come within the section of the trust deed referred to, which provides merely for what is to be done to oblige the trustee to take possession. It may be, if the legal estate and ownership of the property was vested in the trustee for the bondholders, that it was the duty of the trustee to oppose any attempt to dispose of the property so vested in him without his consent, and that failing in that duty the bondholders for whom it is his duty to act had a right to act on their own behalf, because of a direct interest in preventing the disposal of their property under an order of the court acting without jurisdiction.

In view of the large amount involved and the great importance of these questions to the bondholders, and in view of the importance to bondholders in general holding bonds under trust deeds made in Quebec in this form under the statute referred to, I think that leave to appeal should be given.

Terms, however, should be imposed because leave involves a stay of the sale, and considerable expense for the care and preservation of the property in the meantime. The building has not been completed, but is enclosed, and is provided with oil heating apparatus. The expense of a caretaker and of fuel will continue, and the extra expense caused by the delay of the sale should be paid by the applicants from the date of the postponement until a new date can be fixed after the disposal of the proposed appeal

or until possession is obtained on behalf of the bondholders.

The amount required as security for the appeal is \$500, and an additional amount will be required for the purpose indicated, making a bond in all of \$2,500. Upon supplying such bond to the satisfaction of the registrar, leave is given to appeal, and all further proceedings are stayed in the meantime.

The argument on the appeal was first heard before this court on the 12th and 13th of February, 1930; and, on April 10, 1930, the following judgment was rendered.

THE COURT.—The appellants contend that the trust deed executed by Les Appartements Lafontaine, Limitée, to the Sun Trust Company had the effect of transferring to the latter, as trustee for the bondholders, the ownership of the property described in the deed.

In the course of the consideration so far given to this appeal, it has become apparent that, should this court hold the view of the appellants to be correct, it might follow that the Superior Court sitting in bankruptcy had no jurisdiction to make the order now impeached and that the liquidators had no authority to sell; nor could such authority be vested in them by the assent of the trustee for the bondholders.

This would give the appellants a status to come into court to protect their security thus being surrendered contrary to their rights under the trust deed.

But we are satisfied that the adjudication upon the questions so raised would indirectly, if not directly, affect the position of the majority of the bondholders and of the trustee, The Sun Trust Company.

A judgment setting aside the order authorizing the sale by the liquidators on the ground that the trustee for the bondholders is the owner and thus defining his duties in the future should not, in our opinion, be rendered before he has been given an opportunity of being heard. On the other hand, such judgment, if given now, would not bind him, and, if the trustee should elect not to act according to it, would only lead to further litigation, without any immediate or practical advantage being secured.

It is important, in the interest of all concerned and to avoid further useless expense from the care and preserva-

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
Smith J.

1930
 LALIBERTÉ
 re
 LARUE
 THE COURT

tion of the property, that the matter be finally disposed of with as little delay as possible.

Under the circumstances, before expressing any view upon the merits of the appeal now before us, and so that the judgment to be delivered by us may be more fully effective, we direct that this appeal shall stand over and that, at the instance of the appellants, The Sun Trust Company, Limited, in its capacity as trustee for the bondholders herein, be made an additional party to the appeal, as provided by Rule 50 of the Rules of the Supreme Court of Canada. Upon the necessary suggestion being entered by the appellants and notice thereof duly served, the appeal may be inscribed at the head of the Quebec list for the next term of the court, when The Sun Trust Company, Limited, may be heard to have the suggestion set aside, should it be so advised, and, in any event, upon the merits of the pending appeal.

The rehearing on the appeal took place on the 1st of May, 1930, the trustee for the bondholders being then represented by counsel.

L. G. Belley, K.C., and R. V. Sinclair, K.C., for the appellants.

L. St. Laurent, K.C., for the respondents.

J. L. Perron, K.C., for the trustee.

ANGLIN C. J. C.—While I am entirely convinced by the reasoning of my brother Smith that it is impossible to disregard the presence of the words “*cède et transporte*” inserted in the statute, or to give to them any other effect than that of vesting in the trustee for bondholders where the trust instrument conforms precisely to the statute, as so amended, the properties to be held as security for payment of the bonds, I find myself unable to accept his view that the contract now in question has that effect. On the contrary, it seems to me that the addition to the words “*cède*” and “*transporte*” of the words “*et donne en gage, au même titre*”, (clause 1, c. III, of the trust deed), makes it reasonably clear that the intention of the parties was merely to hypothecate the property as security for the bonds. I regard the word “*en gage*” as modifying not only the word “*donne*”, but also the words “*cède*” and

“*transporte*” and that the instrument should be read as if “*en gage*” were after each word, viz., “*cède en gage, transporte en gage et donne en gage, au même titre.*”

For this reason I agree with my brother Rinfret that the appeal should be dismissed with costs.

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
—
Anglin
C.J.C.
—

DUFF J.—After much fluctuation of opinion, I have come to concur with my brother Rinfret. I desire to emphasize one point, and it is this. If my brother Smith’s view of the statute be the right one, then it introduces into the law of Quebec a legal institution which is virtually a new one. If the intention had been to do that, which would be nothing short of a revolutionary proceeding, I think it would have been expressed in language quite unmistakable, language to which no other meaning could be ascribed.

I ought, I think, to add this, that at the conclusion of the first argument, and indeed for some time after the second argument, I thought my brother Smith was right, and more than once expressed myself in that sense. But I have changed my opinion and to that opinion I must now give effect.

The judgments of Newcombe and Rinfret JJ. were delivered by

RINFRET J.—Les Appartements Lafontaine, Limitée, une compagnie incorporée en vertu de la loi des compagnies de Québec (S.R.Q. de 1925, c. 223), dans le but de construire une maison de rapport, a décidé de faire un emprunt de \$900,000 au moyen d’une émission d’obligations.

A cette fin, un contrat, appelé acte de fiducie, fut consenti par la compagnie en faveur de The Sun Trust Company, Limited, qui fut choisie comme fiduciaire et à qui furent transférés les biens donnés en garantie de l’emprunt ainsi que les pouvoirs jugés nécessaires pour accomplir sa mission à l’égard des porteurs d’obligations.

La compagnie est tombée en faillite et les intimés ont été nommés syndics. Le seul actif était la maison de rapport, construite avec le produit de l’emprunt, qui était alors en la possession de la compagnie et apparemment affectée de plusieurs privilèges enregistrés par des ouvriers, des fournisseurs de matériaux et des constructeurs.

Les syndics obtinrent l’autorisation de vendre cette maison aux enchères, par jugement de la Cour Supérieure

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Rinifret J.

siégeant en matière de faillite rendu le 12 juin 1929. Cette autorisation fut accordée sur une requête, où il était allégué que la compagnie était propriétaire de l'immeuble, et basée sur l'article 45 de la *Loi de faillite* qui pourvoit à la vente par le syndic, dans la province de Québec, d'un bien immobilier sur lequel existe une hypothèque ou un privilège.

Les appelants, qui sont des porteurs d'obligations, ont prétendu que leurs intérêts étaient lésés par ce jugement dans une affaire où ni eux, ni le fiduciaire qui les représente n'ont été appelés. Ils ont formé tierce-opposition (Art. 1185 C.P.C.; *Loi de Faillite*, règle 173) concluant à ce que le jugement autorisant la vente soit cassé et annulé et à ce que la maison de rapport

sorte de la faillite et retombe entre les mains des porteurs de débetures en vertu de l'acte de fiducie et de la loi, pour qu'ils puissent en disposer suivant leurs droits.

Cette tierce-opposition a été rejetée par la Cour Supérieure et par la Cour de Banc du Roi (1) sur le motif que les appelants étaient sans intérêt comme sans droit d'intervenir pour empêcher la vente par les syndics, vu que cette initiative appartenait uniquement au fiduciaire, excepté si vingt-cinq pour cent en valeur des porteurs d'obligations s'unissaient pour le requérir et avaient

au préalable indemnisé le fiduciaire, à sa satisfaction, pour tous les frais, déboursés et dommages qu'il pourra encourir à cette fin.

Ce sont là, en effet, deux conditions spécifiées dans le contrat de fiducie. Il n'est même pas allégué que les appelants représentent vingt-cinq pour cent en valeur des porteurs d'obligations et il est admis qu'ils n'ont pas indemnisé le fiduciaire. A moins de remplir ces conditions, nul porteur d'obligation ne peut contraindre le fiduciaire à agir ou ne peut agir individuellement. Ces restrictions se rencontrent d'habitude dans les contrats de ce genre. Elles ont pour but d'assurer au fiduciaire la discrétion convenue dans l'exercice de ses pouvoirs et surtout de concentrer entre ses mains l'institution des procédures et l'adoption contre la compagnie des recours exigés par les circonstances, afin d'éviter précisément que le bon fonctionnement de la fiducie ne soit compromis par les activités d'une petite minorité ou même d'un seul des porteurs d'obligations, dont le nombre et le personnel varient suivant le jeu des négociations. Il est reconnu que ces stipulations tendent à protéger l'intérêt

(1) Q.R. 48 K.B. 390

général. En pareille matière, la compagnie contracte avec le fiduciaire pour le compte des obligataires généralement et non pour chacun d'eux individuellement.

Ici, le fiduciaire—qui n'était pas partie aux procédures devant la Cour Supérieure ou la cour du Banc du Roi—a été mis en cause par cette cour. Il a déclaré qu'il ne croyait pas devoir s'opposer à la vente qui a été ordonnée. La raison en est que cette vente, faite par le syndic

en exécution des dispositions (de la *Loi de Faillite*) a le même effet qu'une vente faite par le shérif (art. 45-3)

et permettra donc de conférer à l'acheteur un titre absolument clair, tandis que le fiduciaire ne pourrait vendre que sujet aux privilèges enregistrés sur la propriété—ce qui affecterait sérieusement les enchères ou les offres d'achat et, par conséquent, les chances de disposer de l'immeuble. La décision du fiduciaire paraît procéder d'une sage discrétion.

Il faut donc dire que les jugements portés en appel sont justifiés par le contrat de fiducie et sont légalement bien fondés, à moins que les appelants n'aient raison de prétendre

que la propriété en question en cette cause n'est pas un bien cessible en vertu de la loi de faillite, vu qu'elle ne faisait pas partie des biens de la faillite.

Dans ce cas, la Cour Supérieure était sans juridiction pour en ordonner la vente sous l'empire de cette loi, et les appelants, dans les circonstances, devraient être admis à intervenir pour protéger leurs droits. C'est sur ce point que la permission d'appeler a été avec raison accordée et c'est celui qu'il nous reste maintenant à examiner.

La question de savoir si la maison de rapport dont il s'agit faisait partie des biens de la compagnie qui, lors de sa faillite, sont dévolus aux syndics, dépend évidemment des termes du contrat de fiducie. Sans doute, ce contrat a été passé en vertu de la Loi des pouvoirs spéciaux de certaines corporations (S.R.Q. 1925, c. 227), mais c'est le contrat, et non le statut, qui doit déterminer la nature des relations de la faillie, du fiduciaire et des porteurs d'obligations.

Il peut être utile toutefois de référer au statut pour mieux pénétrer le sens du contrat, car il est avéré que ce dernier est calqué sur le premier, et nul ne prétend que le contrat outre passe les pouvoirs conférés par le statut.

Il faut bien préciser, dès l'abord, que nous n'avons pas ici à déclarer si le fiduciaire pouvait, après la déclaration de faillite, réclamer la possession de l'immeuble à l'encontre

1930

LALIBERTÉ

v.

LARUE

Rinfret J.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Rinfret J.

des syndics. Nous avons vu que le fiduciaire ne fait pas cette demande. Il affirme même qu'il n'est pas dans l'intérêt des porteurs d'obligations de la faire. C'est la situation opposée à celle qui fut jugée dans la cause de *Canadian Brass and Bedstead v. Duclos & La Société d'Administration Générale* (1), que les appelants nous ont citée. L'arrêt de la Cour du Banc du Roi dans *La Manufacture des Seaux de Trois-Rivières v. Bisson* (2), qu'ils ont également invoqué, ne s'applique pas davantage puisque, dans cette affaire, le fiduciaire avait pris possession avant la faillite.

Nous n'avons pas à trancher ici une question de possession, mais une question de propriété.

Or, il convient peut-être de souligner que le système de droit de la province de Québec ne comporte pas la conception de la *common law* qui reconnaît le *beneficial ownership* dans une personne et le *legal title* dans une autre. Dans le Québec, les deux sont invariablement réunis sur la même tête. La propriété est unique. L'usufruit, la substitution, la fiducie, le nantissement, le gage, l'hypothèque, le privilège confèrent sur la chose des droits plus ou moins étendus (Arts. 94, 944, 981a, 1966, 1968, 1983, 2016 C.C.) mais ne transmettent jamais la propriété. Pour nous limiter aux pouvoirs dont parle le statut: "hypothéquer, nantir ou mettre en gage" (Art. 227, s. 10), l'hypothèque n'accorde au créancier que le droit de faire vendre (l'immeuble) en quelques mains qu'il soit, et d'être préféré sur le produit de la vente suivant l'ordre du temps, tel que fixé dans le code

(Art. 2016 C.C.). Le débiteur qui a consenti une hypothèque reste propriétaire et en possession. Le nantissement et le gage constituent un même contrat avec la seule différence que le premier s'adresse aux immeubles et le second, aux meubles (Arts. 1966, 1967, 1968 C.C.). Le débiteur qui donne en gage ou en nantissement demeure propriétaire (Art. 1972 C.C.), mais ne conserve pas la possession (Art. 1970 C.C.). En vertu du code, l'hypothèque, le gage ou le nantissement ne peuvent être créés que sur des biens présents; l'hypothèque ne s'applique qu'aux immeubles (Art. 2016 C.C.).

L'innovation apportée par le statut 4 Geo. v, c. 51, en introduisant dans les statuts refondus de 1909 les articles

(1) 18 P.R. 206.

(2) Q.R. 30 K.B. 389.

6119a, 6119b et 6119c (maintenant les articles 10, 11 et 12 du c. 227 des Statuts Révisés de 1925) a donc été—et a été seulement:

- (1) d'étendre l'hypothèque conventionnelle aux biens mobiliers et aux biens futurs;
- (2) d'appliquer le nantissement ou le gage à des biens qui pouvaient également être futurs, mais surtout à des biens dont le débiteur "conservait la possession et l'usage".

Pour le reste, ce dont parle le statut, c'est l'hypothèque telle qu'elle a toujours existé, ce sont le nantissement et le gage tels qu'ils ont toujours été conçus dans le droit français et dans le régime légal de la province de Québec. Il importe donc de noter que, dans la version anglaise du statut, les mots "mortgage" ou "mortgaging" comme équivalents de "nantir" ou "nantissement" de la version française sont: ou bien une impropriété de langage qui peut malheureusement prêter à confusion ou bien l'emploi d'un mot anglais dans une acception toute autre que celle qui lui est attribuée dans le système de droit prévalant dans les autres provinces du Canada. Il n'y a pas de connexité entre le "nantissement" du droit civil et le "mortgage" de la "common law". Mais il est certain que le sens du statut est conforme à la conception du "nantissement" et opposé à celle du "mortgage", puisque le statut lui-même le déclare:

Les droits que confèrent sur les immeubles l'hypothèque et le nantissement * * * sont déterminés dans le code civil etc.

(Voir tout l'article 12 du c. 227). Il faut donc bannir toute idée de "mortgage", dans l'acception que lui donne la *common law*, de l'interprétation du statut et, par conséquent aussi, de l'interprétation d'un contrat basé sur ce statut.

De même (sauf à discuter l'article 13), le statut ne confère à la compagnie rien autre chose que le pouvoir d'hypothéquer, de nantir ou de mettre en gage les biens destinés à garantir le paiement des obligations. Comme nous venons de le voir, ces dénominations sont employées dans le sens qu'elles ont au code civil. Elles n'impliquent donc aucunement le "trust", tel qu'on l'envisage en droit anglais. Le statut dit que l'hypothèque, le nantissement ou le gage "peuvent être constitués" par "acte de fidéicommiss" et la version anglaise s'exprime: "by trust deed". Il est à

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
—
Rinfret J.
—

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Rinfret J.

peine besoin d'insister pour démontrer que c'est seulement un nom ou une étiquette que l'on donne au contrat. Le "trust", sauf dans la forme restreinte où on le trouve au chapitre de la fiducie (Code civil, livre troisième, titre deuxième, chapitre IVa), n'a jamais existé dans le système légal de la province de Québec, qui ne comprend d'ailleurs aucun mécanisme (machinery) pour le faire fonctionner. Il serait inconcevable que le législateur, par l'usage, non pas même du mot "trust", mais de l'appellation "trust deed", eût voulu introduire d'un seul coup le "trust" anglais avec sa complexité et ses multiples aspects si foncièrement étrangers à l'économie du droit de Québec. On ne crée pas, de façon aussi sommaire, une révolution aussi profonde. D'ailleurs, l'expression "trust deed" se rencontre dans l'article 11 en rapport, toujours et seulement, avec l'hypothèque, le nantissement ou le gage que la compagnie peut, d'après l'article 12, consentir suivant les règles du code civil. Cela est décisif. Ce n'est pas en l'appelant "trust deed" que l'on modifiera le caractère de l'acte par lequel la compagnie peut accorder une hypothèque, un nantissement ou un gage régis par les principes du droit civil.

De même que nous avons banni de notre interprétation le conception du "mortgage" de la *common law*, pour les raisons que nous venons de donner, il convient donc également d'en écarter la conception du "trust" anglais.

Nous en venons maintenant à l'article 13 du chapitre 227 (S.R.Q. 1925). Il a été inséré dans la loi en 1925, alors que les articles 10, 11 et 12 remontent à 1914. Il se lit comme suit:

13. Il est et il a toujours été loisible à une compagnie visée par les articles de la présente section, en sus de les hypothéquer, nantir et mettre en gage pour les fins mentionnées auxdits articles, de céder et transporter, pour les mêmes fins, lesdits biens au fidéicommissaire, avec pouvoir, au cas de défaut par la compagnie de remplir les conditions de l'acte de fidéicommissaire, de prendre possession des biens cédés et transportés, de les administrer et de les vendre pour le bénéfice des obligataires.

Nous ne voyons pas que cet article modifie la façon de voir que nous avons jusqu'ici exposée.

Les mots "céder et transporter" employés seuls comportent une aliénation absolue. Mais ils ne sont pas employés seuls dans cet article. Au point de vue légal, il y a la même différence qu'entre les expressions "donner" et "donner en gage". La phrase se lit:

de céder et transporter, *pour les mêmes fins*, lesdits biens au fidéicommissaire, avec pouvoir * * * de prendre possession des biens cédés et transportés, de les administrer et de les vendre pour le bénéfice des obligataires.

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
Rinfret J.

“*Pour les mêmes fins*” réfèrent aux “fins mentionnées auxdits articles”, qui les précèdent immédiatement dans la même phrase. Or, “les fins mentionnées auxdits articles” et pour lesquelles la compagnie est autorisée à “hypothéquer, nantir et mettre en gage” sont (art. 10): “pour garantir le paiement des bons, obligations etc”. Céder pour garantir, transporter pour garantir, c’est la même chose que céder ou transporter en garantie; et ce n’est pas céder et transporter d’une façon absolue. Une cession ou un transport pur et simple est final et constitue une aliénation définitive. Une cession ou un transport en garantie implique une idée de retour. Les mots “céder et transporter” ne sont donc pas employés ici dans leur sens intégral et ne signifient pas une aliénation de la propriété. Ils sont qualifiés par les mots

avec pouvoir * * * de prendre possession des biens cédés et transportés, de les administrer et de les vendre pour le bénéfice des obligataires, qui seraient parfaitement inutiles si “céder et transporter” devaient être pris dans le sens d’aliéner. Il est clair qu’une aliénation de la propriété emporterait le pouvoir de prendre possession, d’administrer et de vendre. Il serait absolument oiseux de le dire. On ne peut supposer que le législateur a parlé pour ne rien dire. Les règles ordinaires d’interprétation exigent que tous les mots employés trouvent leur utilité. Ici, la raison d’être de ces mots est expliquée par le code civil. Une hypothèque, en droit civil, ne permet pas au créancier de prendre possession et de vendre lui-même. Il faut qu’il fasse saisir et vendre par l’autorité judiciaire. De même, un nantissement ou un gage, suivant le code, ne confère pas le droit de disposer du bien gagé (Art. 1971 C.C.), à moins d’une stipulation spéciale. C’est pour assurer au fidéicommissaire ces pouvoirs, que le code ne donnait pas, que l’amendement de 1924 (14 Geo. V, c. 63), devenu l’article 13, a été adopté. Le préambule du statut de 1924 le démontre. Il débute:

Attendu qu’il y a des doutes si, en vertu des articles 6119a et suivants des Statuts Refondus, 1909, etc. une compagnie peut céder et transporter à un fidéicommissaire, avec pouvoir * * * de prendre possession, d’administrer et de vendre les biens qu’elle est autorisée à hypothéquer, nantir et mettre en gage.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LA RUE
 Rinfret J.

Il n'entrerait jamais dans l'esprit d'un législateur du Québec de dire "qu'il y a des doutes" sur la question de savoir si le pouvoir "d'hypothéquer, nantir et mettre en gage" comprend le pouvoir de "céder et transporter" en pleine propriété. Nous avons vu que les deux pouvoirs sont distincts au point de se repousser l'un l'autre. Mais il pouvait certainement y avoir "des doutes" si une compagnie autorisée à "hypothéquer, nantir et mettre en gage" pouvait en même temps permettre au fidéicommissaire,

au cas de défaut par la compagnie de remplir les conditions de l'acte de fidéicommiss, de prendre possession, d'administrer et de vendre les biens. C'est ce doute que le statut de 1924 (maintenant l'art. 13 du c. 227) a voulu faire disparaître. Par là, il est devenu certain qu'un contrat de ce genre pouvait se faire. C'est un contrat particulier avec des stipulations spéciales, en dehors de celles prévues dans les chapitres du code relatifs au nantissement, au gage et à l'hypothèque, mais restant quand même subordonné aux règles du droit commun dans ses principes généraux et dans tout ce qui n'est pas déclaré y déroger expressément.

Bien entendu, ce n'est pas le "trust" dans le sens du *common law*. Le texte même de l'article 13 le prouve. Il est admis que jusque là le "trust" n'existait pas dans la loi de Québec. Or, l'article 13 est déclaratoire. Il spécifie qu'il n'institue aucun droit nouveau. Il dit que ce qui est permis par cet article "est et a toujours été loisible". Ce ne peut donc être le "trust".

Comme par une coïncidence assez curieuse, si elle n'est pas voulue, on trouve dans le code civil, au chapitre de la fiducie, le mot "transporter" employé dans un sens également restreint. L'article 981a permet à "toute personne capable de disposer librement de ses biens" de "*transporter* des propriétés mobilières ou immobilières à des fiduciaires * * * pour le bénéfice des personnes etc.". Dans ce texte, le mot "transporter" est moins qualifié qu'il ne l'est dans l'article 13 du statut. Cependant, il n'a pas pour effet de transmettre le titre de propriété aux fiduciaires. L'article suivant (981b) le dit:

Les fiduciaires, pour les fins de la fiducie, sont saisis, comme *dépositaires* et *administrateurs*, pour le bénéfice des donataires ou légataires des propriétés mobilières ou immobilières transportées en fiducie.

Il est impossible de ne pas voir l'analogie entre ces articles du code et le statut que nous étudions. Il est naturel et

logique que nous en tenions compte. Sur ce point, il est intéressant de lire le jugement du Conseil Privé *re O'Meara v. Bennett* (1).

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Rinfret J.

L'analyse que nous venons de faire du statut va nous aider à comprendre l'acte de fiducie que nous sommes appelés à interpréter et dont, nous le répétons, dépend la nature des droits respectifs de la faillie ou de ses syndics, d'une part, et du fiduciaire, d'autre part.

Ayant posé le principe que, suivant le droit de Québec, la maison de rapport doit être ou bien hypothéquée, nantie ou mise en gage, (et alors elle est encore dans le domaine de la faillite) ou bien aliénée (et alors c'est le fiduciaire qui doit en revendiquer la propriété); ayant reconnu qu'entre ces deux possibilités, il n'existe pas de régime intermédiaire semblable au *trust* de la *common law*, nous sommes d'avis que l'acte de fiducie qui est devant nous appartient à la première catégorie. Dans l'intention des parties, c'est un contrat de garantie et non un contrat d'aliénation; c'est un emprunt et non un transfert de propriété.

Cela ressort d'abord de la déclaration de la compagnie par laquelle débute l'acte de fiducie:

c. La Compagnie a besoin pour les fins de son entreprise de faire un emprunt de \$900,000, au moyen d'une émission d'obligations garantie par hypothèque sur tous ses biens meubles et immeubles, présents et futurs.

Par toute la suite de l'acte, on ne réfère, en aucun cas, aux biens affectés par le contrat, autrement que comme biens hypothéqués:

Chapitre I, art. 2: "privileges et hypothèques créés par le présent acte de fiducie".

Chapitre II, art. 7: "Ils jouiront des bénéfices de l'hypothèque que comporte le présent acte".

art. 19—(2e. sous-parag. a): "pouvant prendre rang avant l'inscription hypothécaire présentement donnée".

art. 19. (2e sous-parag. b): "aucune hypothèque prenant rang avant celle des présentes".

art. 19 (2e sous-parag. c. 3e alinéa): "pouvant passer antérieurement à l'hypothèque créée par le présent acte".

Chapitre IV.—La compagnie s'engage:

art. 3—"De maintenir et respecter les garanties créées par le présent acte etc."

art. 4—"De payer toutes taxes qui pourront affecter les biens hypothéqués".

art. 5—"De ne faire aucune démolition ni changement aux immeubles hypothéqués".

art. 6a.—"De maintenir les biens hypothéqués".

(1) [1922] A.C. 80, at p. 85.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LA RUE
 Rinfret J.

Chapitre VII, art. 2: "devra prendre possession des biens hypothéqués".

art. 3: "ni procéder à la vente forcée des biens hypothéqués".

Chapitre VIII, art. 10: "prendre possession des biens hypothéqués"
 "pourra remettre à la Compagnie les biens hypothéqués".

Nous ne voulons pas attribuer trop d'importance aux mots, mais ce qui donne de la force à ceux-ci, c'est que nulle part dans le contrat les biens ne sont décrits sous une autre forme, sauf en deux endroits auxquels nous revien-
 drons.

Par ailleurs, les clauses de l'acte de fiducie sont celles d'un contrat d'hypothèque et de gage et non celles d'un contrat de cession. Il est passé

afin de garantir * * * le paiement des obligations (c. III, art. I). La compagnie * * * consent à ce que l'hypothèque, le gage et le transfert que comportent les présentes aient leur plein effet et garantissent par priorité * * * le paiement des obligations (Chapitre III, dernier paragraphe).— La Compagnie pourra avec le consentement du fiduciaire, vendre pour le tout ou en partie, les biens meubles et immeubles dont elle n'aura plus besoin et le fiduciaire, advenant telle vente, devra donner quittance et décharger de l'hypothèque présentement établie sur ces biens (C. VI— art. I).

L'article 2 du chapitre VI est au même effet. Si, dans le cas de défaut de la compagnie, le fiduciaire prend possession des biens et les vend, il pourra

en donner bons titres, pour et au nom de la Compagnie. (C. VIII, art. 10). Les argents provenant de l'administration des biens hypothéqués (toujours la même désignation) ou de la vente d'iceux par le fiduciaire seront d'abord imputés aux frais et déboursés, au paiement des intérêts et du principal des obligations, et "le surplus, s'il y en a, sera remis à la Compagnie" (c. X, art. 2). La clause 16e du chapitre IX prévoit le cas où l'ensemble des obligations permettra

à la Compagnie de créer et d'émettre d'autres obligations et valeurs prenant rang *pari passu* avec les obligations émises en vertu des présentes, ou avec priorité sur icelles.

Chacune de ces clauses n'est compatible qu'avec l'idée du titre de propriété reposant sur la tête de la compagnie. Aucune d'elle ne se concilie avec un droit de propriété appartenant au fiduciaire, surtout si l'on considère que par la sixième des clauses finales de l'acte, la Compagnie "constitue le fiduciaire son mandataire irrévocable".

Mais voici qui, à notre humble avis, est décisif. C'est la clause II du chapitre VIII, qui régit la manière dont la fiducie prend fin:

11. Sur preuve du paiement ou du rachat de toutes les obligations, ou sur preuve qu'il a été pourvu à leur paiement en la manière prescrite

aux présentes, et sur paiement de tous ses frais et déboursés ainsi que de sa rémunération, le fiduciaire devra à la réquisition de la Compagnie et aux dépens d'icelle, lui donner quittance finale et mainlevée de toutes les hypothèques prises en vertu des présentes.

Ainsi, le titre de propriété est bien resté entre les mains de la compagnie, puisque, sur paiement des obligations, on ne pourvoit pas à une rétrocession à la compagnie. Il suffit au fiduciaire de donner quittance finale et mainlevée de toutes les hypothèques prises en vertu des présentes.

L'acte de fiducie, d'un bout à l'autre, ne confère au fiduciaire que les droits d'un créancier hypothécaire ou gagiste et non ceux d'un propriétaire. Le sens de l'acte, tant dans son texte que dans son esprit, est celui du contrat d'hypothèque et de nantissement. Il faut y ajouter le texte des obligations elles-mêmes, dont les appelants sont porteurs, et qui se lit

Elle est garantie *pari passu* par première hypothèque sur tous les biens de la Compagnie sujette à toutes les conditions et restrictions de l'acte de fiducie etc.

Si l'obligation donne à son porteur une hypothèque sur "tous les biens", elle ne peut en même temps, par l'intermédiaire du fiduciaire, le constituer propriétaire d'aucun des biens.

Bref, dans tout ce long document de vingt-neuf pages imprimées, les seuls mots sur lesquels les appelants puisent s'appuyer pour leur prétention sont "cède et transporte" dans la phrase: "cède, transporte et donne en gage" de l'article I du chapitre III, et "cédés" dans la phrase: "hypothéqués, cédés et mis en gage" du chapitre V. Voici comment ils s'y rencontrent:

CHAPITRE III

Hypothèques

I. En considération du paiement de un dollar, (\$1) que lui fait le fiduciaire, dont quittance, afin de garantir également et proportionnellement, "*pari passu*", le paiement des obligations à être émises en vertu des présentes, dont le principal s'élève à la somme de neuf cent mille piastres (\$900,000), afin de garantir en outre le paiement d'une somme additionnelle de cinquante mille piastres (\$50,000) pour couvrir, de préférence au capital des obligations, le montant des intérêts, frais, dépenses et autres accessoires, et pour assurer l'accomplissement de toutes les conditions et conventions du présent acte, la Compagnie hypothèque, grève et affecte, jusqu'à concurrence de la somme de neuf cent cinquante mille piastres (\$950,000) en faveur du fiduciaire, acceptant, pour lui-même et pour les porteurs d'obligations, et lui *cède, transporte et donne en gage*, au même titre, tous ses biens meubles et immeubles, de quelque nature

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LA RUE
 Rinfret J.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Rinfret J.

qu'ils soient, présents et futurs, situés dans la province de Québec, y compris ses entreprises, franchises, clientèle, achalandage, privilèges et contrats et plus spécialement les biens et l'actif ci-après au long décrits, savoir:

Cet immeuble connu comme étant les subdivisions numéros deux cent soixante-dix et trois cent trente-quatre du lot originaire numéro quatre mille trois cent quatre-vingt-un-A (4381-A-270 et 334) du cadastre officiel pour le quartier Montcalm de la cité de Québec, formant ensemble un emplacement borné en front au sud-est par la Grande Allée, en arrière au nord-ouest par les subdivisions numéros deux cent soixante-neuf et trois cent trente-trois du même lot, d'un côté au nord-est par l'Avenue Turnbull, et au sud-ouest par l'Avenue de la Tour, mesurant cent cinquante-six pieds de largeur par cent trente-deux pieds et six dixièmes sur l'Avenue Turnbull, et cent trente-trois pieds et quatre dixièmes sur l'Avenue de la Tour, formant une superficie totale de vingt mille sept cent quarante-sept pieds carrés, plus ou moins, mesure anglaise, avec les bâtisses actuellement en construction, circonstances et dépendances.

Le susdit emplacement a été acquis par la Compagnie de M. Rodolphe E. MacKay, de la Cité de Québec, notaire, par un acte de vente passé devant Me Georges Michel Giroux, notaire à Québec, le vingt-six mai, mil neuf cent vingt-huit, et enregistré à Québec, le trente mai suivant sous le numéro 211,992.

Garantie de la Compagnie

La Compagnie déclare que les immeubles, biens, droits et franchises ci-dessus désignés lui appartiennent par bons titres et elle consent à ce que l'hypothèque, le gage et le transfert que comportent les présentes aient leur plein effet et garantissent par priorité d'abord le paiement des accessoires et en second lieu le paiement des obligations qui seront émises en vertu des dispositions du présent acte de fiducie.

CHAPITRE V.

Possession et usage des biens hypothéqués.

La Compagnie, à moins qu'elle ne soit en défaut, gardera pour les fins de son industrie et de son commerce, la possession et la jouissance de tous les biens présentement hypothéqués, *cédés* et mis en gage, avec droit d'en employer les loyers, profits et revenus comme elle l'entendra.

Après ce que nous avons dit au sujet de ces mêmes mots ("céder et transporter") dans l'art. 13 du statut, *a fortiori* devons-nous conclure que, en vue du contexte et de l'ensemble de l'acte, ils doivent s'interpréter ici comme voulant dire "cède en gage, transporte en gage et donne en gage", dans l'article I du chapitre III, et "cédés en gage", dans le chapitre V. C'est, en effet, la seule manière d'empêcher qu'ils ne se trouvent en conflit avec tout le reste du contrat, comme nous l'avons vu; ou même de leur donner un sens qui soit logique. Autrement cette phraséologie signifierait que la compagnie aurait à la fois aliéné et mis en gage les mêmes biens, ce qui est légalement impossible. Il a été suggéré qu'on pourrait considérer la phrase comme "distributive", c'est-à-dire que les mots "hypothèque, grève

et affecte" s'appliqueraient à certains biens, et les mots "cède et transporte" à d'autres biens. Mais, en outre qu'il n'y a rien dans tout le contrat, qui pourvoit à l'exercice par le fiduciaire des droits d'un propriétaire, la première des "clauses finales" rend les dispositions de l'acte applicables "à tous les biens dont la Compagnie fera subséquentement l'acquisition"; et surtout: il ne s'agit en cette cause que de la maison de rapport. L'immeuble qui la constitue (terrains et constructions) est le seul qui soit décrit dans l'acte parmi les biens que la compagnie "hypothèque, grève et affecte * * * cède, transporte et donne en gage". Or, dans le chapitre I des "définitions et interprétations" du contrat, on trouve:

10. "Biens hypothéqués" signifie les biens spécialement hypothéqués par les présentes et tous les autres biens présents et futurs de la compagnie. La maison de rapport est le seul immeuble à qui les mots "les biens spécialement hypothéqués" puissent s'appliquer, conformément à l'article 2042 du Code civil.

En lisant, comme nous l'avons dit: "cède en gage, transporte en gage et donne en gage", tout se concilie. On ne fait aucune violence au texte et l'on a un sens qui se tient et qui est en harmonie à la fois avec l'ensemble de l'acte et avec le droit civil et la loi générale de la province de Québec.

Nous sommes, en conséquence, d'avis que la maison de rapport n'a jamais cessé d'être la propriété de la faillie. Comme telle elle est dévolue aux syndics, et la Cour Supérieure, siégeant en matière de faillite, avait juridiction pour en ordonner la vente ainsi qu'elle l'a fait.

L'appel doit être renvoyé avec dépens.

Le syndic est autorisé à effectuer la vente dans le même délai à partir du présent jugement que celui qui lui avait été accordé par le jugement de la Cour Supérieure.

SMITH J. (dissenting).—Les Appartements Lafontaine, Ltée. is a joint stock company that is in bankruptcy. Prior to the bankruptcy, it was the owner of a parcel of land in the city of Quebec on which it proposed to erect an apartment building.

By by-law of the 26th May, 1928, its shareholders authorized an issue of bonds aggregating \$900,000 to be secured by a trust deed to a trustee, the proceeds to be used for the erection of the building.

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
Rinfret J.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Smith J.

A trust deed was accordingly executed to the Sun Trust Company as trustee for the bondholders of the company's property and assets present and future, and bonds to the amount of \$460,000 were sold to the public, and a contract was entered into with T. E. Rousseau, one of the directors of the company, for the construction of the apartment house. After the building had proceeded far enough to be enclosed, the contractor, claiming that there was \$163,165 due to him and his sub-contractor, suspended operations and presented a petition in bankruptcy against the company, upon which it was declared bankrupt, and on the 12th of January, 1929, the respondents were appointed interim receivers, and took possession of the property. On the 30th April, 1929, the respondents were appointed trustees, with five inspectors, one of whom was the manager of the Sun Trust Company.

The trustee for the bondholders filed a claim under the trust deed for \$463,000, declaring that the same was secured on the property of the bankrupt.

On the 11th June, 1929, the inspectors gave the trustees in bankruptcy permission in writing to sell the real estate of the bankrupt, in accordance with section 45 of the *Bankruptcy Act*, and on the 12th June, 1929, Chief Justice Lemieux made an order authorizing the trustees to sell accordingly.

The present appellants thereupon filed an opposition to this order, and on the presentation of the petition before Mr. Justice Letellier, the trustees in bankruptcy and the trustee for the bondholders appeared, by counsel, and opposed the objection. The learned judge held that the petitioning bondholders had no status, and that the trustee for the bondholders represented them.

An appeal was taken to the Court of King's Bench (appeal side), and was dismissed. There is no specific reference, either in the petition or in the reasons for judgment, to the effect of R.S.Q. (1909) s. 6119a, enacted by 4 Geo. V., and 14 Geo. V., c. 63, s. 1, now R.S.Q. (1925), c. 227, s. 10 and 14 inclusive, but Mr. Justice Létourneau, reading the judgment of the court, says:

Il est à peine nécessaire de dire qu'en cas de faillite et sauf les recours que la loi laisse au créancier garanti, les biens du failli passent au syndic.

It is doubtful if the learned judge had here in mind the effect of a trust deed of a corporation made to secure a bond issue in pursuance of the Acts referred to, which is the question here to be considered.

By the Civil Code, a hypothec does not pass the title and ownership of the property to the mortgagee as in the case of a mortgage at English common law, and only entitles the creditor to have the property sold and to have a preference on the proceeds. Arts. 2016, 2053 C.C.

Moveables are not ordinarily susceptible of hypothecation; Art. 2022 C.C.

Both immoveables and moveables may be pledged, and the pledge of immoveables is subject to the rules contained in the second chapter, relating to pawning, in so far as they can be made to apply. Art. 1967 C.C. The pledging of moveable property is called "pawning", and the pawning of a thing gives to the creditor a right to be paid from it by privilege and preference before other creditors; and the privilege subsists only while the thing pawned remains in the hands of the creditor or the person appointed by the parties to hold it. Arts. 1968, 1969, 1970 C.C. Immoveable property, to be acquired, in future, cannot be hypothecated; Art. 2037 C.C.; and, as moveable property to be acquired cannot be given into possession, it cannot ordinarily be pledged. The ownership of things does not pass to the pledgee. Art. 1972 C.C.

By 4 Geo. V., c. 51, s. 1, there was introduced into the R.S.Q. (1909) the following articles:

6119a. Notwithstanding any existing law any joint stock company, incorporated under an Act of the legislature of the province of Quebec, or by letters-patent, or any company so incorporated outside the province, if empowered thereto by its charter or its letters-patent, may by authentic deed—for the purpose of securing any bonds, debentures or debenture stock which it is by law entitled to issue—hypothecate, mortgage or pledge any property, moveable or immoveable, present or future, which it may own in the province.

6119b. Such hypothecation, mortgage or pledging may be by trust deed to any trustee, and such security shall be good and valid, notwithstanding that the mortgagor or pledgor may be permitted by the trustee to remain in the possession and use of the property so mortgaged or pledged.

6119c. The rights which such hypothec and mortgage give upon immoveables, and the manner in which they must be registered, shall be governed by the provisions of the Civil Code in the title of *Privileges and Hypothecs* and that of *Registration of Real Rights*, and they shall be subject thereto.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LA RUE
 Smith J

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 —
 Smith J
 —

The mortgaging and pledge of moveables shall confer a privilege upon moveables present and future, ranking immediately after the other privileges on moveables enumerated in articles 1994, 1994a, 1994b and 1994c of the Civil Code. Such hypothec and such privilege shall take effect only from the date of the registration of the deed by which they are constituted, in the Registry office of the registration division in which the company has its head office in the province, and also in any other division in which it has a place of business.

The Registrar shall inscribe the trust deed creating a hypothec upon or a pledge of the moveables, in a register which he shall keep for that purpose, and which shall be at all times, during office hours, open to inspection by the public. The registrar may exact, for such registration and for such inspection, the fee which shall from time to time be fixed by the Lieutenant-Governor in Council.

By 10 Geo. V, c. 72, s. 1, new articles were substituted for articles 5957 to 6090 R.S.Q. (1909) inclusive, article 6009c of which provides that, if authorized by by-law, the directors may,

notwithstanding article 2017 of the Civil Code, hypothecate, mortgage, or pledge the moveable or immovable property, present or future, of the company, to secure any such debentures, or other securities, or give part only of such guarantee for such purposes; and constitute the hypothec, mortgage or pledge mentioned in this subparagraph, by trust deed, in accordance with articles 6119b and 6119c, or in any other manner.

By 14 Geo. V., c. 63, it is enacted as follows:

Whereas doubts have arisen as to whether, under articles 6119a and following of the Revised Statutes, 1909, as enacted by the Act 4 George V, chapter 51, section 1, a company may cede and transfer to a trustee, with power, in the event of the failure of the company to fulfil the conditions of the trust deed, to take possession of, administer and sell the properties which it is authorized to hypothecate, mortgage and pledge:

Therefore, His Majesty, with the advice and consent of the Legislative Council and of the Legislative Assembly of Quebec, enacts as follows:

1. It is and always has been lawful for a company falling under articles 6119a and following of the Revised Statutes 1909, besides hypothecating, mortgaging and pledging for the purposes set forth in the said articles, to cede and transfer, for the same purposes, the said properties to the trustee, with power in the event of the failure of the company to fulfil the conditions of the trust deed, to take possession of the properties ceded and transferred, to administer and sell them for the benefit of the bondholders.

Articles 6119a, 6119b and 6119c, and s. 1 of 14 Geo. V., c. 63, are now sections 10, 11, 12 and 13 of the *Special Corporate Powers Act*, R.S.Q. (1925), c. 227; and article 6009c of 10 Geo. V., c. 72, is now s. 67c of the *Quebec Companies Act*, c. 223, R.S.Q. (1925), slightly varied, the first lines reading, "Notwithstanding the provisions of the Civil Code", and the final part reading:

By trust deed in accordance with sections 11 and 12 of the *Special Corporate Powers Act* (c. 227).

A corporation may acquire, alienate and possess property, art. 358 C.C.; and it is suggested that a corporation has the right to cede and transfer its property to secure its bonds independently of these statutes. A joint stock company is a creature of statute law, and when it is given, by express statutory provision, power to secure its bonds on its property by a specific method, as here, it may be limited by implication to that method, and we must therefore determine what is authorized by these statutes dealing with the matter.

It is argued that a trust deed, made in terms authorized by this legislation, has not the effect of passing the ownership of the property to the trustee in derogation of articles 1972 and 2053 because article 6119c provides that the rights which such hypothec and mortgage give in immovables shall be governed by the provisions of the Civil Code in the title of privileges and hypothecs; and the rights conferred by the mortgage and pledge of moveables are stated to be a privilege ranking after certain other privileges set out in the code.

We must first note the language at the beginning of article 6119a: "Notwithstanding any existing law", indicating that the very object of the article was to give to companies the right, by authority of this article, to do what it was thought could not otherwise be done by reason of existing law. It is, however, contended that the special rights, which the statute purports to give, are those set out in the article itself, namely, the right to hypothecate, mortgage and pledge immovable and moveable property, present and future, and the power to make valid securities of the kind mentioned, though the mortgagor or pledgor be permitted to remain in possession.

There could be no doubt about the legislation going to this extent, expressly provided for, in derogation of the provisions of the Civil Code. The statute of 14 Geo. V., c. 63, however, recites that doubts had arisen as to whether, *under articles 6119a and following*, a company may cede and transfer to a trustee, with power, in the event of the failure of the company to fulfil the conditions of the trust deed, to take possession of, administer and sell the properties which it is authorized to hypothecate, mortgage and pledge. It is then enacted that it is and has always been

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Smith J.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Smith J

lawful for a company, *falling under the articles* referred to, besides hypothecating, mortgaging and pledging for the purposes set forth in the articles, to cede and transfer, for the same purposes, the said properties, with the powers mentioned in the recital. This is a declaration by the legislature that these *special rights* are given by the articles in question, in addition to those expressly mentioned, *notwithstanding anything in the Civil Code and notwithstanding the provisions of art. 6119c.*

A deed that cedes and transfers property passes the ownership to the transferee, according to the ordinary meaning of the words. If this is not the intention of the Act, what do the words "cede and transfer the property" give in addition to what is given by the other words, "hypothecate, mortgage and pledge," already appearing in article 6119a?

It is argued that the question intended to be set at rest by 14 Geo. V., c. 63, was the right of the trustee to take possession of the properties, and to administer and sell them for the benefit of the bondholders. If that was all that was intended, it was only necessary to declare that it is and always has been lawful, under article 6119a, to hypothecate, mortgage and pledge, with power to the trustee to take possession, etc.

By the language of the statute, it is to a trust deed which cedes and transfers the property that the power to take possession and sell attaches. The construction contended for would attach the power to take possession and sell to every hypothec and pledge, and would give no effect to the words, "cede and transfer." It seems to me that the very object of the statute was to declare that it is and always has been lawful for the company under article 6119a to do something more than hypothecate, mortgage and pledge property to a trustee for the purposes named, namely, to cede and transfer the same; that is, to transfer the ownership of it to a trustee, with the powers mentioned. This is the right that a company has under the English common law, which gives to a trustee for bondholders higher rights than are given by hypothec and pledge under the Civil Code. The object, therefore, seems to be to extend to a trustee for bondholders of a company having property in Quebec the fuller rights over the property given in security that would

be given by a mortgage under the English common law, which transfers the ownership to the trustee.

Article 6119c was in the statute when 14 Geo. V., c. 63, was enacted, and, if I am right as to what was intended by the latter statute, the provisions of this article become subject to whatever modification is necessary to give full effect to article 6119a, according to the interpretation to be placed on it, as declared by the later statute of 14 Geo. V.

It remains to be determined whether or not we have in this case a trust deed made in pursuance of the power given by the statute in terms that transfer to the trustee the ownership in the property with the powers there mentioned. The language of the deed is:

* * * la compagnie hypothèque, grève et affectée, jusqu'à concurrence de la somme de neuf cent cinquante mille piastres (\$950,000) en faveur du fiduciaire, acceptant, pour lui-même et pour les porteurs d'obligations, et lui cède, transporte et donne en gage, au même titre, tous ses biens meubles et immeubles * * *

It is contended that the later words of conveyance should be read "*cède en gage, transporte en gage et donne en gage*", which amount only to the creation of a "*droit de gage*", and leaves the ownership in the debtor company until the property has been appropriated by the trustee in satisfaction of his claim, after default, or has been sold for that purpose. It is pointed out that throughout the document it is described as "*hypothec*" and "*garantie*", and that many of its provisions have reference only to a document of that character. It has, however, the words "*cede and transfer*", and gives power to the trustee to take possession of the property and "*administer the affairs of the company*", and to sell the property. These powers are not connected with the words "*cede and transfer*", as in the statute, and they are not set out in the exact language of the statute where the power is to take possession of the property, "*to administer and sell for the benefit of the bondholders*". In the clause giving power to sell it is not stated to be for the benefit of the bondholders, and nothing is said as to what is to be done with the proceeds. On a sale by the trustee, he is empowered to deliver the property sold to the buyer on receipt of the price, and to give him "*bons titres, pour et en nom de la Compagnie*".

I think the words of the conveyance, "*cède et transporte*" found in the document, have the effect of transfer-

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
Smith J.

1930
 LALIBERTÉ
 v.
 LARUE
 Smith J.

ring the ownership, and the trustee, having thus become vested with the ownership, is bound to deal with the the property as provided in the deed. It may, I think, be implied that power given by the deed to the trustee to administer the affairs of the company and to sell, is for the benefit of the bondholders, and that, therefore, the trust deed, though badly drawn, comes within the description in the statute.

The property, therefore, became vested in the trustee for the bondholders, and all that passed to the liquidator was the right that the bankrupt had to get it back on payment of the bonds. The order in question, however, authorizes the liquidators to sell and convey this property in full ownership, though they are not possessed of the ownership.

The authority relied on for this is s. 45 of the *Bankruptcy Act*. That section relates only to hypothecs and pledges, and this being a security of a different character, having a different effect, that section does not apply. The sections of the *Bankruptcy Act* which give jurisdiction to the liquidator to sell property the ownership of which is vested in a creditor as security for his debt are those under the heading "Proof by Secured Creditors", commencing with s. 106. There were no proceedings taken to bring these sections into operation.

It was argued that the trustee for the bondholders had a right to represent them, and appeared by counsel to oppose the opposition and to express approval of the order.

It is quite clear, as has been held in the court below, that the appellants failed to establish default on the part of the trustee by failure to take possession of the property at the request of certain bondholders, because they did not fulfil the conditions set out in the trust deed required to be fulfilled before the trustee was under obligation to take possession. If, however, the view that I have expressed as to the effect of the trust deed is correct, the liquidators had no authority to sell, and the court no jurisdiction to authorize a sale, and the trustee could not by assent vest the liquidators with authority to sell. The trustee had the ownership of the property vested in it to hold for the bondholders, and, on the assertion by the liquidators of an adverse title to ownership, the trustee took the attitude, quite possibly in good faith under the impression that the

trust deed is merely a hypothec, of abandoning its ownership to the adverse claimant. This gave the appellants a status to come into court to protect their security thus being voluntarily surrendered.

It appears that there are builders' liens registered against the property which, it is said, give the lienholders priority over the trustee for the bondholders on the increased value added to the property by the building, and that therefore the trustee will be unable to exercise its power of sale, and that a sale by direction of the court will be necessary in any case. We are, however, concerned only with the jurisdiction to make the particular order in question in the bankruptcy proceedings, and have nothing to do with what may be done by the trustee under whatever powers he may have, or with what the court may order in other proceedings.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellants: *L. G. Belley.*

Solicitors for the respondents: *St. Laurent, Gagné, Devlin & Taschereau.*

1930
LALIBERTÉ
v.
LARUE
Smith J