

L. Claude Mercure *Appellant*;

and

A. Marquette & Fils Inc. *Respondent*.

1975: March 7; 1975: October 27.

Present: Laskin C.J. and Pigeon, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Bankruptcy — Fault of omission by trustee — Action admissible without leave of the court — Cancellation of an insurance policy for non-payment of premiums — Obligation of the trustee to insure all property of the bankrupt, including all property burdened by a hypothec — Bankruptcy Act, R.S.C. 1952, c. 14, ss. 2(u) and (r), 9(1) and (2), 171.

Respondent held a hypothec on certain buildings belonging to Cie de Grain des Saults Ltée. The hypothec deed contained the standard insurance clause and the debtor did in fact sign an insurance policy for \$5,000 payable to itself and expiring on June 2, 1966. Respondent did not have its name entered as beneficiary as the insurance clause entitled it to do. The debtor went bankrupt early in 1966 and appellant was appointed trustee on January 27. On March 23 appellant received notice of the cancellation of the policy because the premiums had not been paid. At no time did appellant take any action either to keep the policy in force or to reinsure the buildings; nor did he notify respondent of the cancellation of the policy. During the night of April 28-29, 1966 a fire destroyed the buildings mentioned in the hypothec deed. Respondent asked the Superior Court to order the trustee personally to pay it \$5,000, namely the amount it would have collected if the insurance policy had been in force. The Superior Court and the Court of Appeal both found that appellant had been negligent, but the trial judge dismissed the action because the proceedings had not been authorized in accordance with s. 171 of the *Bankruptcy Act*. The Court of Appeal set aside that decision and ordered appellant to pay respondent \$5,000. Hence the appeal to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

The contention that except by leave of the Court, as required by s. 171 of the *Bankruptcy Act*, no action lies against "a trustee with respect to any report made under, or any action taken pursuant to, the provisions of the Act" does not apply in the case at bar. On the contrary, the trustee is blamed for not having taken

L. Claude Mercure *Appellant*;

et

A. Marquette & Fils Inc. *Intimée*.

1975: le 7 mars; 1975: le 27 octobre.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Pigeon, Dickson, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Faillite — Faute d'omission du syndic — Action recevable sans autorisation du tribunal — Annulation d'une police d'assurance pour non-paiement des primes — Obligation du syndic d'assurer tous les biens du failli, y compris ceux grevés d'une hypothèque — Loi sur la faillite, S.R.C. 1952, c. 14, art. 2u) et r), 9(1) et (2), 171.

L'intimée détenait une hypothèque sur certains bâtiments de la Cie de Grain des Saults Ltée. L'acte d'hypothèque contenait la clause d'assurance habituelle et La Cie a effectivement souscrit une police d'assurance de \$5,000 payable à elle-même et échéant le 2 juin 1966. L'intimée n'a pas fait inscrire son nom comme bénéficiaire comme la clause lui en donnait le droit. Au début de 1966, La Cie fit faillite et l'appellant fut nommé syndic le 27 janvier. Celui-ci reçut, le 23 mars, l'avis d'annulation de la police, faute de paiement des primes. En aucun temps l'appellant n'a fait quelque démarche soit pour maintenir la police en vigueur, soit pour réassurer les bâtiments. Il n'a pas, non plus, avisé l'intimée de la résiliation de la police. Dans la nuit du 28 au 29 avril 1966, un incendie détruisit les bâtiments mentionnés dans l'acte d'hypothèque. L'intimée a demandé à la Cour supérieure que le syndic soit personnellement condamné à lui payer \$5,000, soit la somme qu'elle aurait perçue si l'assurance avait été en vigueur. La Cour supérieure et la Cour d'appel ont toutes deux reconnu la faute de l'appellant, mais le juge de première instance a rejeté l'action parce que la procédure n'avait pas été autorisée conformément à l'art. 171 de la *Loi sur la faillite*. La Cour d'appel infirmant cette décision, a condamné l'appellant à payer à l'intimée \$5,000. D'où le pourvoi en cette Cour.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

La permission du tribunal que prescrit l'art 171 de la *Loi sur la faillite*, pour que soit recevable une action contre «un syndic relativement à quelque rapport fait ou mesure prise conformément aux dispositions de la Loi», ne s'applique pas en l'espèce. Au contraire, le reproche

action required by the Act, that of insuring the buildings.

The trustee committed a fault by not keeping the insurance policies in force and not insuring the buildings, which, according to the evidence, were insurable although the insurers could request an additional premium in view of the bankruptcy. This obligation arises out of subss. (1) and (2) of s. 9 of the *Bankruptcy Act* and prevails although respondent had not had its name entered on the cancelled policy. The trustee was required not only to keep the insurance policies in force but, if they were found to be insufficient, to insure all insurable property of the bankrupt. When one reads together the definitions of the words "property" and "secured creditors" given in the Act, one must conclude that the bankrupt's property in principle includes property burdened by a hypothec. The trustee must keep the insurance in effect for the benefit of a hypothecary creditor although, as appellant contends, the premiums should not be borne by the estate. Appellant was also required to notify respondent of the situation, which would have enabled it to protect its rights.

Crown Trust Co. et al. v. Workmen's Compensation Board et al. (1975), 7 O.R. (2d) 466, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal of Quebec¹, setting aside an appeal of the Superior Court. Appeal dismissed with costs.

Pierre Bourque, Q.C., for the appellant.

Yves Morier, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

DE GRANDPRÉ J.—The main question this appeal raises is as follows: if a trustee neglects to keep in force the insurance that existed at the time of the bankruptcy, fails to replace it when it is cancelled for non-payment of premiums and does not notify the hypothecary creditor of the situation, does he incur personal liability toward the latter when a fire destroys the buildings mentioned in the hypothec deed? It should be added that this hypothecary creditor has the standard additional guarantee which transfers to it insurance benefits; I shall return to this point.

¹ [1972] C.A. 574.

fait au syndic, est de ne pas avoir pris une mesure requise par la loi, celle d'assurer les bâtiments.

Le syndic a commis une faute en ne maintenant pas les assurances en vigueur et en n'en assurant pas les bâtiments qui, selon la preuve, étaient assurables, même si les assureurs pouvaient demander une surprime à cause de la faillite. Cette obligation découle des par. (1) et (2) de l'art. 9 de la *Loi sur la faillite* et elle subsiste même si l'intimée n'avait pas fait inscrire son nom sur la police résiliée. Non seulement le syndic se devait-il de maintenir les polices d'assurance en vigueur mais, si celles-ci s'avéraient insuffisantes, il avait l'obligation d'assurer tous les biens assurables du failli. Lorsqu'on lit ensemble la définition des mots «biens» et «créanciers garantis» dans la Loi, on doit conclure que les biens du failli comprennent en principe ceux grevés d'une hypothèque. Le syndic doit maintenir les assurances au bénéfice d'un créancier hypothécaire même si, comme le prétend l'appellant, les primes ne sauraient être supportées par la masse. L'appellant avait également le devoir d'avertir l'intimée de la situation, ce qui aurait permis à celle-ci de protéger ses droits.

Arrêt mentionné: *Crown Trust Co. et al. c. Workmen's Compensation Board et al.* (1975), 7 O.R. (2d) 466.

POURVOI à l'encontre d'un jugement de la Cour d'appel du Québec¹, qui a infirmé un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi rejeté avec dépens.

Pierre Bourque, c.r., pour l'appellant.

Yves Morier, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE DE GRANDPRÉ—La principale question que soulève ce pourvoi est la suivante: si un syndic néglige de garder en vigueur les assurances existant au moment de la faillite, ne les remplace pas lorsqu'elles sont annulées pour non-paiement de la prime et n'avertit pas le créancier hypothécaire de la situation, encourt-il une responsabilité personnelle envers ce dernier lorsqu'un incendie détruit les bâtiments mentionnés dans l'acte d'hypothèque? Il faut ajouter que ce créancier hypothécaire bénéficie de la garantie additionnelle classique lui transportant le bénéfice des assurances; j'y reviendrai.

¹ [1972] C.A. 574.

The Court of Appeal replied to this question in the affirmative, thus quashing the decision of the Court of first instance, which had not expressed an opinion on the matter, but dismissed the action because the proceedings had not been authorized in accordance with s. 171 of the *Bankruptcy Act*, R.S.C. 1952, c. 14. The facts date back to 1966 so it is to this Act that reference must be made.

Although most of the circumstances are summarized in the decision *a quo*, I feel it would be useful to mention the most significant of these:

—on October 8, 1964 plaintiff granted a credit of \$12,000 to the Compagnie de Grain des Saults Limitée, and at that time obtained a hypothec on some immovable property, including a saw-mill, a grist mill and a storage building, the extensive fire damage to which is the reason for the proceedings;

—the insurance clause contained in the hypothec deed is worded as follows:

[TRANSLATION] For the sake of safety, the debtor (Cie de Grain des Saults Ltée) undertakes to insure against fire the said buildings to the extent of the total amount of the hypothecs that may encumber or affect the same at any time, or up to the amount of their full insurable value, whichever is the less, to transfer this insurance to the creditor, and to cause the policies to be forwarded to the said creditor and to keep them in force at all times during the term of the loan; if this is not done the creditor may, if he so wishes, take such insurance at the debtor's expense.

In the event of fire, the compensation resulting from all the insurance policies in effect on the said property, even those which have not been transferred to the creditor, will be paid to the latter to the extent of his interest, a copy hereof availing as signification of the transfer, if need be.

—early in 1966, when bankruptcy occurred, the debtor's property, including the above mentioned buildings, was encumbered with two hypothecary claims:

(a) a first hypothec for \$5,526 was held by the Caisse Populaire in Ste-Brigitte des Saults;

(b) the hypothec held by plaintiff was in the amount of \$8,064;

A cette question, la Cour d'appel a répondu affirmativement, cassant ainsi le jugement de première instance qui ne s'était pas prononcé sur le point ayant rejeté l'action parce que la procédure n'avait pas été autorisée conformément à l'art. 171 de la *Loi sur la faillite*, S.R.C. 1952, c. 14. Les faits remontant à 1966, c'est en effet à cette loi qu'il faut s'en référer.

Bien que la plupart des circonstances soient résumées dans le jugement dont appel, je crois utile d'en mentionner les plus saillantes:

—le 8 octobre 1964, la demanderesse accorde un crédit de \$12,000 à la Compagnie de Grain des Saults Limitée et à ce moment obtient une hypothèque sur quelques immeubles dont un moulin à scie, un moulin à moudre le grain et un entrepôt dont l'endommagement considérable par incendie est à la source des procédures;

—la clause d'assurance contenue dans l'acte d'hypothèque est dans ces termes:

Pour plus de sûreté, le débiteur (la Cie de Grain des Saults Ltée) s'engage à faire assurer contre l'incendie lesdits bâtiments jusqu'à concurrence du montant total des hypothèques pouvant les grever ou affecter en aucun temps ou jusqu'à concurrence de leur pleine valeur assurable, si elle est moindre, à transporter cette assurance au créancier, à lui faire tenir les polices et à les maintenir constamment en vigueur pendant la durée du prêt; faute de ce faire, le créancier pourra, s'il le désire, faire cette assurance aux frais du débiteur.

Au cas d'incendie, l'indemnité provenant de toutes les polices d'assurance en vigueur sur ledit immeuble, même celles qui n'auraient pas été transportées au créancier seront versées à ce dernier jusqu'à concurrence de ses intérêts, copie des présentes pouvant servir à la signification du transport au besoin.

—au moment de la faillite, au début de 1966, deux créances hypothécaires grevaient les immeubles de la débitrice, dont les bâtiments précités:

a) une première de \$5,526 détenue par la Caisse Populaire de Ste-Brigitte des Saults;

b) celle de la demanderesse au montant de \$8,064;

- at that time there were two policies on these buildings issued by the North British & Mercantile Insurance Co. Ltd.:
 - (a) Policy No. 2058939, expiring on September 9, 1966 and, regarding the buildings, specified compensation in the amount of \$5,000, payable to the Caisse Populaire;
 - (b) Policy No. 2061730, expiring on June 2, 1966, in the amount of \$5,000, payable to the debtor;
 - plaintiff knew of the existence of the policies but had not had its name entered on the second policy as the insurance clause entitled him to do;
 - the trustee was appointed on January 27, 1966, and the inspectors on March 2 of the same year;
 - the trustee learned of the existence of the hypothecs at the beginning of his administration, their existence being corroborated subsequently in various ways, including the proof of claim submitted by plaintiff, followed by a report prepared by the trustee's notary on April 12, 1966;
 - on March 18, the insurer gave notice of the cancellation of both policies, for the sole reason that the premiums had not been paid; in the first case, notification was given to both the policyholder and the hypothecary creditor, while in the second only the policyholder was notified;
 - these notifications were forwarded to the trustee by the president of the debtor company on March 23;
 - prior to this the trustee had taken no action with respect to insurance and had done nothing regarding the payment of premiums; subsequently, he spoke to only one broker, who, on March 28 wrote to him as follows: [TRANSLATION] "we have serious doubts as to the possibility of your obtaining insurance";
 - neither the cancellation nor the absence of insurance were reported to respondent;
 - the fire occurred during the night of April 28-29, 1966.
- existaient alors sur ces bâtiments deux polices émises par la North British and Mercantile Insurance Co. Ltd.:
 - a) n° 2058939 échéant le 9 septembre 1966 et stipulant quant aux bâtiments une indemnité de \$5,000 payable à la Caisse Populaire;
 - b) n° 2061730 échéant le 2 juin 1966 au montant de \$5,000 payable à la débitrice;
 - la demanderesse connaissait l'existence de ces polices mais n'avait pas fait inscrire son nom sur la deuxième comme la clause d'assurance lui en donnait le droit;
 - le syndic fut nommé le 27 janvier 1966 et les inspecteurs le 2 mars de la même année;
 - le syndic apprit l'existence des hypothèques dès le début de son administration, cette existence lui ayant été confirmée par la suite de diverses façons dont la preuve de réclamation soumise par la demanderesse suivie d'un rapport préparé par le notaire du syndic le 12 avril 1966;
 - le 18 mars, l'assureur donna avis d'annulation des deux polices et ce pour l'unique raison que la prime n'avait pas été payée; dans le premier cas, cet avis fut donné et à l'assuré et à l'hypothécaire et dans le second, à l'assuré seulement;
 - ces avis furent transmis au syndic par le président de la débitrice le 23 mars;
 - auparavant le syndic n'avait fait aucune démarche quant aux assurances et n'avait pris aucune mesure quant au paiement de la prime; par la suite, il ne s'adressa qu'à un seul courtier qui lui écrivit le 28 mars «nous doutons fortement qu'il vous soit possible d'obtenir de l'assurance»;
 - ni la résiliation, ni l'absence d'assurances ne furent communiquées à l'intimée;
 - l'incendie survint dans la nuit du 28 au 29 avril 1966.

To these facts must be added two important statements by the Court of Appeal:

A ces faits, il faut ajouter deux affirmations majeures de la Cour d'appel:

(1) the insurer [TRANSLATION] "would have kept the policies in force, at least until their respective expiry dates, upon payment of premium arrears" (at p. 576);

(2) if respondent had been notified of the cancellation [TRANSLATION] "it would have had the buildings insured" (at p. 576).

These statements have their origin in the decision of the Superior Court and the evidence bears them out. I have no hesitation in adopting them.

On the basis of these facts, both the Superior Court and the Court of Appeal found that the trustee had been negligent. Both Courts expressly found negligence in the failure of the trustee to obtain insurance. In my opinion, the Court of Appeal also considered that the trustee committed another fault: he did not notify plaintiff-respondent of the situation.

The Superior Court, however, refused to make a ruling, and dismissed the action subject to recourse, because the provisions of s. 171 had not been complied with.

171. Except by leave of the court no action lies against the Superintendent, an official receiver or a trustee with respect to any report made under, or any action taken pursuant to, the provisions of this Act.

The Court of Appeal, in the words of Salvias J., rejects this conclusion for reasons I find entirely acceptable (at p. 577):

[TRANSLATION] Plaintiff does not complain of 'any report made under, or any action taken pursuant to, the provisions of this Act'. On the contrary, it blames the trustee for not having taken action expressly required by the Act (s. 9(1)), that of insuring the debtor's buildings against fire. It seems obvious to me that s. 171, the wording of which does not lend itself to misinterpretation, cannot apply in this case.

I would add only this: appellant asks this Court to read s. 171 as if any action arising out of his administration came under the provisions of this section. To be more precise, he asks the Court to find that leave of the Court is a prerequisite whenever an action is brought against a trustee by reason of his fault, whether this be an act of

(1) l'assureur «aurait maintenu les polices en vigueur, au moins jusqu'à leur expiration respective, sur paiement des arrérages de primes» (à la p. 576);

(2) si l'intimée avait été avisée de l'annulation «elle aurait fait assurer les bâtiments» (à la p. 576).

Ces affirmations sont contenues en germe dans le jugement de la Cour supérieure et la preuve les justifie. Je n'ai aucune hésitation à les faire miennes.

Sur ces faits, et la Cour supérieure et la Cour d'appel ont conclu à la négligence du syndic. Expressément les deux cours voient cette négligence dans le défaut par le syndic d'obtenir une assurance. A mon avis, la Cour d'appel ajoute que le syndic a commis une autre faute: n'avoir pas avisé la demanderesse-intimée de la situation.

La Cour supérieure, toutefois, refuse de prononcer condamnation et rejette l'action sauf recours parce que les prescriptions de l'art. 171 n'ont pas été respectées:

171. Sauf avec la permission du tribunal, aucune action n'est recevable contre le surintendant, un séquestre officiel ou un syndic relativement à quelque rapport fait ou mesure prise conformément aux dispositions de la présente loi.

La Cour d'appel, par la voix de M. le juge Salvias, écarte cette conclusion pour des raisons qui me satisfont pleinement (à la p. 577):

Or la demanderesse ne se plaint pas «d'un rapport fait ou mesure prise conformément aux dispositions de la présente loi». Au contraire, elle reproche au syndic de ne pas avoir pris une mesure formellement requise par cette loi (art. 9(1)), celle de faire assurer les bâtiments de la débitrice contre le risque d'incendie. Il me paraît clair que l'article 171 dont les termes ne prêtent pas à ambiguïté, ne saurait s'appliquer en la présente cause.

Je n'ajouterai que ceci: l'appelant nous demande de lire l'art. 171 comme si toute action découlant de sa gestion était soumise à la règle de cet article. Plus précisément, il nous demande de conclure que la permission du tribunal est un pré-requis chaque fois qu'un syndic est poursuivi à raison de sa faute, qu'elle soit d'omission ou de commission. Or ce ne

omission or commission. This is not the way in which the legislation is worded, however. Since the legislator used a much more restrictive wording in s. 171, it is not possible to come to any conclusion other than the one reached by the Court of Appeal.

I turn now to another argument of appellant, which I dismiss outright: the absence of fault. The Quebec Courts agree as to its existence, and this conclusion is fully justified by the evidence. It is true that the trial judge uses the words [TRANSLATION] "the trustee did not do everything possible to fulfill his obligation to insure"; this at first sight would seem to involve the application of the principle that has been upheld by the courts on many occasions: that the criterion in the area of fault is not perfection, but reasonable conduct. It is not my intention to question this principle, although, should the occasion arise, certain distinctions should be made, where the fault is delictual in nature or where it has been committed within another context. In this case a second reading of the entire paragraph of the first decision would suffice to show that the words "everything possible" do not correspond with what the judge had in mind:

[TRANSLATION] The evidence shows that the trustee did not do everything possible to fulfill his obligation to insure the property of the bankrupt company. The only way in which he could free himself of this responsibility was by proving that the buildings were not "insurable", but from the testimony of Mr. Guy Tremblay of Agence Pierreville Inc. it would appear that the buildings were insurable, even if the insurers could request an additional premium in view of the bankruptcy. The Court thus comes to the conclusion that defendant, in his capacity of trustee, was negligent in failing to obtain insurance on the buildings owned by the Cie de Grain des Saults Ltée. (see *Bankruptcy in Canada*, Duncan & Honsberger, 3rd ed., p. 106).

In this context, the decision reached by the trial court is that appellant could have and should have done better, and this conclusion was correctly endorsed by the Court of Appeal.

Nevertheless, appellant argues, even if my conduct was faulty it cannot give rise to liability, because if insurance policy No. 2061730 had existed at the time of the fire, compensation would

sont pas là les mots du législateur. Comme celui-ci a employé une expression beaucoup plus restreinte dans l'art. 171, il n'est pas possible d'en arriver à une conclusion autre que celle de la Cour d'appel.

Je passe à un autre moyen de l'appellant que j'écarte immédiatement: l'absence de faute. Les tribunaux du Québec sont d'accord sur son existence et cette conclusion est amplement justifiée par la preuve. Il est vrai que le juge de première instance emploie l'expression «le syndic n'a pas fait l'impossible pour remplir son obligation d'assurer»; ce qui de prime abord ouvre la porte à l'application du principe maintes fois réaffirmé par les tribunaux que le critère en matière de faute n'est pas la perfection mais la conduite raisonnable. Il n'est pas dans mes intentions de mettre ce principe en doute, encore que le cas échéant il faudrait faire les distinctions qui s'imposent si la faute est délictuelle ou si elle est commise dans un autre cadre. En l'espèce, il suffit de relire tout le paragraphe du premier jugement pour voir que le mot «impossible» ne correspond pas à la pensée du juge:

Il relève de la preuve que le syndic n'a pas fait l'impossible pour remplir son obligation d'assurer les biens de la compagnie faillie. Il ne pouvait échapper à son obligation qu'en prouvant que les bâtisses n'étaient pas «assurables», mais il appert du témoignage de M. Guy Tremblay de l'Agence Pierreville Inc., que les bâtisses étaient assurables même si les assureurs pouvaient demander une surprime en vue de la faillite. Le Tribunal en arrive donc à la conclusion que le défendeur, en sa qualité de syndic, a été négligent en n'obtenant pas une assurance sur les bâtisses appartenant à la Cie de Grain des Saults Ltée. (voir *Bankruptcy in Canada*, Duncan & Honsberger, 3rd ed., p. 106).

Dans le contexte, ce que le premier jugement affirme, c'est que l'appellant aurait pu et aurait dû faire mieux, une conclusion que la Cour d'appel a, à bon droit, fait sienne.

Mais, continue l'appellant, même si ma conduite a été fautive, elle ne saurait être génératrice de responsabilité puisque, si la police d'assurance n° 2061730 avait existé au moment de l'incendie,

have been payable to the estate, since respondent's name did not appear in the policy as beneficiary. In other words, it is argued, with respect to compensation respondent is only an unsecured creditor. Is there any basis for this contention? I think not.

When the trustee is appointed he assumes responsibility in two areas:

- (a) he becomes the debtor's representative;
- (b) he becomes the representative of all the general creditors to the extent that he can even act on their behalf against the debtor.

When reading subss. (1) and (2) of s. 9 the trustee's twofold responsibility must be kept in mind:

9. (1) The trustee shall forthwith temporarily insure and keep insured in his official name all the insurable property of the bankrupt, for such amount and against such hazards as he may deem advisable until the inspectors are appointed, whereupon the inspectors shall determine the amount for which and the hazards against which the bankrupt's property shall be insured by the trustee.

(2) All insurance covering property of the bankrupt in force at the date of the bankruptcy shall immediately, and without any notice to the insurer or other action on the part of the trustee, and notwithstanding any statute or rule of law or contract or provision to a contrary effect, become and be, in the event of loss suffered, payable to the trustee as fully and effectually as if the name of the trustee were written in the policy or contract of insurance as that of the insured or as if no change of title or ownership had come about and the trustee were the insured.

From the time of the bankruptcy onward, all insurance policies should read as if the trustee's name appeared in place of that of the debtor: nothing more. Other entries in the insurance contracts remain unchanged, from which it follows that the beneficiaries of insurance policies continue to enjoy their privileged position except, obviously, for exceptional cases such as undue preference. Furthermore, if at the time of the bankruptcy no insurance exists or it is insufficient, the trustee must insure all the insurable property of the bankrupt, for such amount as he may consider advisable. I hasten to add that as to the

l'indemnité aurait été payable à la masse, le nom de l'intimée n'ayant pas été inscrit dans la police comme bénéficiaire. En d'autres termes, quant à l'indemnité, dit l'appelant, l'intimée n'est qu'un créancier chirographaire. Cette affirmation est-elle fondée? Je ne le crois pas.

Le syndic, lors de sa nomination, acquiert une double qualité:

- a) il devient le représentant du débiteur;
- b) il devient le représentant de l'ensemble des créanciers ordinaires au point qu'il peut même agir pour eux contre le débiteur.

C'est en se souvenant de cette double qualité qu'il faut lire les par. (1) et (2) de l'art. 9:

(1) Le syndic doit immédiatement assurer à titre temporaire et tenir assurés, en son nom officiel, tous les biens assurables du failli pour telle somme et contre tels risques qu'il peut juger à propos jusqu'à ce que les inspecteurs aient été nommés. Dès lors les inspecteurs doivent déterminer le montant pour lequel le syndic assure les biens du failli, ainsi que les risques contre lesquels le syndic assure ces biens.

(2) Toute assurance couvrant des biens du failli, et en vigueur à la date de la faillite, doit dès lors, sans avis à l'assureur ni autre acte de la part du syndic, et nonobstant toute loi, règle de droit, contrat ou disposition à l'effet contraire, devenir et être, dans le cas de pertes subies, payable au syndic aussi pleinement et efficacement que si le nom du syndic était écrit dans la police ou contrat d'assurance comme étant celui de l'assuré, ou comme si aucun changement de titre ou de propriété ne s'était produit et que le syndic fût l'assuré.

A compter de la faillite, toutes les assurances doivent se lire comme si le nom du syndic y apparaissait à la place de celui du débiteur. Rien de plus. Les autres inscriptions dans les contrats d'assurance demeurent inchangées, d'où il suit que les bénéficiaires des indemnités continuent à jouir de leur situation privilégiée sauf évidemment cas exceptionnel comme la préférence indue. Si, par ailleurs, au moment de la faillite il n'existe pas d'assurances ou qu'elles soient insuffisantes, le syndic a l'obligation d'assurer tous les biens assurables du failli et ce pour telle somme qu'il peut juger à propos. Je dirai immédiatement, quant à la

amount the fact that the trustee has discretionary powers does not mean that he is permitted to insure inadequately; I take this discretionary power to be that generally exercised by a prudent administrator.

It seems to me that what should be emphasized and what is essential is that the insurance should cover all the bankrupt's property, rather than only that property which may not be affected by a hypothec. The wording used in s. 9(1) is clear, particularly if one rereads the definitions of the words "property" and "secured creditor" in s. 2 of the Act.

o) "property" includes money, goods, things in action, land, and every description of property, whether real or personal, movable or immovable, legal or equitable, and whether situate in Canada or elsewhere and includes obligations, easements and every description of estate, interest and profit, present or future, vested or contingent, in, arising out of, or incident to property;

r) "secured creditor" means a person holding a mortgage, hypothec, pledge, charge, lien or privilege on or against the property of the debtor or any part thereof as security for a debt due or accruing due to him from the debtor, or a person whose claim is based upon, or secured by, a negotiable instrument held as collateral security and upon which the debtor is only indirectly or secondary liable.

The words which I have underlined have but one meaning: the bankrupt's property in principle includes property affected by a hypothec.

In other contexts it may have been considered that the expression should have a narrower interpretation and be limited to the owner's interest in the property, as for example when it is a case of determining the order of priority of certain privileges. In this regard see *Crown Trust Co. et al. v. Workmen's Compensation Board et al.*², and the decisions referred to therein. Even if this interpretation is correct, which is a point about which I refrain from expressing any opinion, it seems to me that the usual interpretation of the words is appropriate here.

² (1975), 7 O.R. (2d) 466.

somme, que la discrétion accordée au syndic ne veut pas dire qu'il a licence d'assurer de façon inadéquate; à mes yeux, la discrétion n'est que la discrétion ordinaire du bon administrateur.

Ce qu'il faut souligner et qui me semble le plus important est que l'assurance doit porter sur tous les biens du failli et pas seulement sur ceux qui ne seraient pas affectés d'une hypothèque. L'expression utilisée dans le premier paragraphe de l'art. 9 est claire et elle l'est encore plus si l'on relit la définition du mot «biens» et celle de l'expression «créancier garanti» dans l'art. 2 de la Loi.

o) «biens» comprend les sommes d'argent, marchandises, droits incorporels, terres, et biens de toute nature, réels ou personnels, meubles ou immeubles, en droit ou en *equity*, qu'ils soient situés au Canada ou ailleurs, ainsi que les obligations, servitudes et toute espèce de droits, d'intérêts ou de profits, présents ou futurs, dévolus ou éventuels, dans des biens, ou en provenant ou s'y rattachant;

r) «créancier garanti» signifie une personne détenant un mortgage, une hypothèque, un nantissement, une charge, un gage ou un privilège sur ou contre les biens du débiteur ou sur une partie de ses biens, à titre de garantie d'une dette échue ou à échoir du débiteur au créancier, ou une personne dont la réclamation est fondée sur un effet de commerce ou garantie par ce dernier, lequel effet de commerce est détenu comme garantie subsidiaire et dont le débiteur n'est responsable qu'indirectement ou secondairement;

Les mots que j'ai soulignés n'ont qu'un sens: les biens du failli comprennent en principe ceux affectés d'une hypothèque.

Dans d'autres contextes on a pu juger que l'expression doit recevoir une interprétation plus étroite et être restreinte à l'intérêt du propriétaire dans les biens, par exemple lorsqu'il s'agit de déterminer l'ordre de priorité de certains privilèges. Voir à ce sujet *Crown Trust Co. et al. c. Workmen's Compensation Board et al.*², et les décisions y mentionnées. Même si cette interprétation est juste, un point sur lequel je n'exprime aucun avis, je répète qu'en l'espèce, la lecture ordinaire des mots me semble s'imposer.

² (1975), 7 O.R. (2d) 466.

One must continue to take into account the trustee's dual responsibilities in reading the other sections of the Act, as for example those dealing with proof of claims (ss. 85 to 93) or those governing sales in the Province of Quebec (ss. 55 to 59). The trustee must equilibrate the debtor's obligations toward secured creditors and the debtor's obligations toward unsecured creditors. Except in very definite cases for which the Act prescribes an exception (for example, s. 93, which rules out any additional compensation), the secured creditors receive the same protection as if the debtor had not gone bankrupt. In the case at bar this protection includes the transfer of insurance compensation, the clause cited at the beginning of these reasons making clear provision for the case before the Court, namely one in which the creditor, despite entitlement, did not appear to have its name written in the policy. I conclude from this that as the debtor's successor, trustee-appellant had a general obligation to respect the right of respondent as stipulated in the insurance clause. In practice this means that appellant was required to do his utmost to keep in force any insurance existing at the time of the bankruptcy, and was also required to replace any insurance that was cancelled, and at any rate, was required to notify respondent of the situation if it was in fact impossible for him to obtain insurance.

Appellant raised the argument that he could not be forced to keep the insurance in effect for the benefit of a hypothecary creditor, or be obliged to obtain other insurance if the earlier insurance is cancelled, because the premiums he would have to pay should not be borne by the estate. Without expressing an opinion on the merits of this objection, I wish to emphasize that if there is, as I believe, an obligation for the trustee to respect the rights given to respondent by the insurance clause in the hypothec deed, this clause cannot be voided merely by the fact that compliance with it would give the trustee the right to recover the amount of the premium from the creditor.

If appellant is right, and if, notwithstanding his obligation to adequately insure all the bankrupt's insurable property, he is not required to protect the rights of the secured creditor, what steps should

C'est toujours en tenant compte de la double qualité du syndic qu'il faut lire les autres articles de la Loi, par exemple ceux traitant de la preuve des réclamations (art. 85 à 93) ou encore ceux qui régissent les ventes dans la province de Québec (art. 55 à 59). Le syndic doit garder l'équilibre entre les obligations du débiteur envers les créanciers garantis et les obligations du débiteur envers les créanciers chirographaires. Sauf dans des cas bien précis où la Loi prescrit une exception (par exemple, l'art. 93 qui écarte toute indemnité additionnelle), les créanciers garantis reçoivent la même protection que si le débiteur n'avait pas fait faillite. En l'espèce, cette protection inclut le transport de l'indemnité d'assurance, la clause citée au début de ces notes prévoyant clairement le cas qui nous occupe, savoir celui où le créancier, nonobstant ses droits, n'aurait pas fait inscrire son nom sur la police. J'en conclus que comme continuateur du débiteur, le syndic-appellant avait l'obligation générale de respecter le droit de l'intimée stipulé dans la clause d'assurance. En pratique, cela veut dire que l'appellant avait le devoir de faire son possible pour maintenir en force les assurances existant au moment de la faillite, avait le droit additionnel de les remplacer s'il y avait annulation et avait à tout événement le devoir d'avertir l'intimée de la situation si vraiment il lui était impossible d'assurer.

L'appellant objecte qu'on ne saurait lui imposer l'obligation de maintenir en vigueur des assurances pour le bénéfice d'un créancier hypothécaire, non plus que l'obligation d'en obtenir d'autres si les premières sont annulées puisque les primes qu'il lui faudrait payer ne sauraient être supportées par la masse. Sans me prononcer sur le fond de cette objection, je soulignerai que si existe, comme je le crois, l'obligation pour le syndic de respecter les droits accordés à l'intimée par la clause d'assurance dans l'acte hypothécaire, cette clause ne saurait être mise à néant par le simple fait que son respect créerait le droit pour le syndic de recouvrer du créancier le montant de la prime.

Si l'appellant a raison et si, nonobstant son obligation d'assurer tous les biens assurables du failli de façon adéquate, il n'est pas obligé de protéger les droits du créancier garanti, quelle mesure

the latter take to protect itself for the period from the date of bankruptcy to the expiry of the time limits prescribed by s. 86 *et seq.* of the Act? If the creditor itself must obtain insurance covering its interest in the buildings, a number of problems would require solution as a result of this double insurance for a total amount exceeding the value of the property. The solution of the Court of Appeal is a much better one: appellant's fault makes him liable because respondent was entitled to preference with regard to insurance compensation. Furthermore, the Court of Appeal was also right in concluding that respondent was also entitled to be notified of the situation by the trustee, which would have enabled it to protect its rights.

Before going on to another point it is perhaps not inappropriate to recall that the *Bankruptcy Act*, while not business legislation in the strict sense, clearly has its origins in the business world. Interpretation of it must take these origins into account. It concerns relations among businessmen, and to interpret it using an overly narrow, legalistic approach is to misinterpret it. It seems to me that appellant is urging the Court to so interpret it.

There remains the question of damages. I shall not dwell on this point. Although the evidence might have been more complete, it was considered adequate by the Court of Appeal and no error in principle has been proven to the Court. At bottom, appellant argues that notwithstanding his fault which resulted in respondent's loss of a substantial guarantee, respondent should first be required to exhaust all other remedies open to him under the terms of the hypothec deed. This seems to me to be contrary to the very idea of security as expressed in the insurance clause. Nevertheless, regarding the order to pay \$5,000 made by the Court of Appeal, I would be prepared to subrogate appellant to all of respondent's rights arising out of the hypothec with appellant ranking after respondent with respect to the hypothec balance of \$3,064.

I would therefore affirm the decision *a quo* with the modification stated above, and dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

celui-ci devrait-il prendre pour sa protection entre la date de la faillite et la date d'expiration des délais prescrits par les art. 86 et suivants de la Loi? Si le créancier doit obtenir lui-même une assurance couvrant son intérêt dans les bâtiments, de nombreux problèmes restent à résoudre découlant de cette double assurance pour un montant total dépassant la valeur des biens. La solution de la Cour d'appel vaut beaucoup mieux: la faute de l'appellant entraîne sa responsabilité parce que l'intimée avait le droit à une préférence quant à l'indemnité d'assurance. J'ajoute que la Cour d'appel avait aussi raison de conclure qu'en plus l'intimée avait droit d'être avisée de la situation par le syndic, ce qui lui aurait permis de protéger elle-même ses droits.

Avant de passer à un autre point, il n'est peut-être pas inutile de rappeler que la *Loi concernant la faillite* tout en n'étant pas une législation commerciale au sens strict a clairement sa source dans le monde du commerce. Son interprétation doit tenir compte de cette origine. Il s'agit de relations entre hommes d'affaires et une lecture trop étroitement legaliste est un contresens. Il me semble que c'est à une telle lecture que nous invite l'appellant.

Reste la question des dommages. Je ne m'y attarderai pas. Bien que la preuve aurait pu être plus complète, elle a été jugée suffisante par la Cour d'appel et aucune erreur de principe ne nous a été démontrée. Au fond, l'appellant voudrait que nonobstant sa faute et la perte de l'importante garantie qu'elle a entraînée pour l'intimée, cette dernière soit tenue d'épuiser d'abord tous ses autres recours aux termes de l'acte d'hypothèque. Ceci me semble contraire à l'idée même de garantie exprimée par la clause d'assurance. Je serais prêt toutefois quant à la condamnation de \$5,000 prononcée par la Cour d'appel à subroger l'appellant dans tous les droits de l'intimée découlant de l'hypothèque, l'appellant prenant rang après l'intimée quant au solde hypothécaire de \$3,064.

Je confirmerais donc le jugement dont appel avec la modification que je viens d'exprimer et je rejetterais le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Solicitors for the appellant: Bisailon, Leduc & Vallée, Montreal.

Solicitor for the respondent: Yves Morier, St-Hyacinthe.

Procureurs de l'appelant: Bisailon, Leduc & Vallée, Montréal.

Procureur de l'intimée: Yves Morier, St-Hyacinthe.