

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

109-24-CA

JASON CHIN CHEN LIU, ADRIANA DONKERSGOED, RAY GAUTHIER, JENNIFER O'CONNELL, RYAN LABONG, CHARLES KELLY, ANTHONY TSE, ROBIN STEWART, DOUG HEANEY, MICHAEL LOCK, JERRY CHINN, ANDY BROCKWAY, LESLEY MAIDENS, BRAD WARDELL, CHRIS PERRY, IRYNA GULEVYCH, FRANK COLANTONIOS, CHANTAL PETHICK, BRANT PETHICK, PETER BUEHLOW, BRENDA VANDERLEST, BEVERLEY WILLIAMS, ROB CAMPBELL, MICHELLE YOUNG, LISA RODWIN, GORD RODWIN, NIDA GRUENBERG

APPELLANTS

- and -

GRANT THORNTON LIMITED AS COURT APPOINTED RECEIVER FOR 720434 N.B. INC., CAISSE POPULAIRE ACADIENNE LTÉE, SEAN KEARNEY, JAMIE COLLARD, LESLIE COLLARD

RESPONDENTS

Jason Chin Chen Liu et al. v. Grant Thornton Limited et al., 2025 NBCA 83

CORAM:

The Honourable Chief Justice Richard
The Honourable Justice French
The Honourable Justice LeBlanc

Appeal from a decision of the Court of King's Bench:
November 6, 2024

History of Case:

Decision under appeal:
Unreported

Preliminary or incidental proceedings:
2025 NBCA 56

JASON CHIN CHEN LIU, ADRIANA DONKERSGOED, RAY GAUTHIER, JENNIFER O'CONNELL, RYAN LABONG, CHARLES KELLY, ANTHONY TSE, ROBIN STEWART, DOUG HEANEY, MICHAEL LOCK, JERRY CHINN, ANDY BROCKWAY, LESLEY MAIDENS, BRAD WARDELL, CHRIS PERRY, IRYNA GULEVYCH, FRANK COLANTONIOS, CHANTAL PETHICK, BRANT PETHICK, PETER BUEHLOW, BRENDA VANDERLEST, BEVERLEY WILLIAMS, ROB CAMPBELL, MICHELLE YOUNG, LISA RODWIN, GORD RODWIN, NIDA GRUENBERG

APPELANTS

- et -

GRANT THORNTON LIMITED, EN QUALITÉ DE SÉQUESTRE DE LA 720434 N.B. INC. NOMMÉ PAR LA COUR, CAISSE POPULAIRE ACADIENNE LTÉE, SEAN KEARNEY, JAMIE COLLARD, LESLIE COLLARD

INTIMÉS

Jason Chin Chen Liu et autres c. Grant Thornton Limited et autres, 2025 NBCA 83

CORAM :

l'honorable juge en chef Richard
l'honorable juge French
l'honorable juge LeBlanc

Appel d'une décision de la Cour du Banc du Roi :
le 6 novembre 2024

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
inédite

Procédures préliminaires ou accessoires :
2025 NBCA 56

Appeal heard:
January 9, 2025

Appel entendu :
le 9 janvier 2025

Judgment rendered:
May 1, 2025

Jugement rendu :
le 1 mai 2025

Reasons delivered:
July 10, 2025

Motifs déposés :
le 10 juillet 2025

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice French

Motifs de jugement :
l'honorable juge French

Concurred in by:
The Honourable Chief Justice Richard
The Honourable Justice LeBlanc

Souscrivent aux motifs :
l'honorable juge en chef Richard
l'honorable juge LeBlanc

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellants:
Douglas Schipilow

Pour les appelants :
Douglas Schipilow

For the respondents Grant Thornton Limited as
court appointed receiver for 720434 N.B. Inc.,
Caisse Populaire Acadienne Ltée, and Sean
Kearney:
Anthony Richardson

Pour les intimés Grant Thornton Limited, en sa
qualité de séquestre nommé par la cour de la 720434
N.B. Inc., Caisse populaire acadienne ltée, et Sean
Kearney :
Anthony Richardson

For the respondents Jamie Collard and Leslie
Collard:
Daniel Campbell

Pour les intimés Jamie Collard et Leslie Collard :
Daniel Campbell

THE COURT

On May 1st, 2025, the motion to quash the notice of
appeal was dismissed with costs of \$2,500, with
reasons to follow. These are the reasons for that
decision.

LA COUR

Le 1^{er} mai 2025, la motion en cassation de l'avis
d'appel a été rejetée avec dépens de 2 500\$, les
motifs devant suivre. Voici les motifs de cette
décision.

The judgment of the Court was delivered by:

FRENCH, J.A.

I. Introduction

- [1] Grant Thornton Limited, the court appointed receiver of 720434 N.B. Inc. (“720”), applied to this Court by notice of motion for an order quashing the appellants’ Notice of Appeal on the grounds that they failed to first obtain leave to appeal. The appellants maintain they have a right of appeal under s. 193 of the *Bankruptcy and Insolvency Act*, R.S.C., 1985, c. B-3, and do not require leave under s. 193(e).
- [2] Section 193 enumerates four circumstances in which a right of appeal exists. However, the parties’ submissions to this Court focused largely on what is viewed as the conflicting lines of jurisprudence regarding the correct interpretation of s. 193(c), which confers a right of appeal “if the property involved in the appeal exceeds in value ten thousand dollars.” This statutory basis for the right to appeal has existed under the *Bankruptcy Act* for over 100 years, substantially unchanged except as to the threshold amount.
- [3] At the Receiver’s request, a judge of the Court of King’s Bench approved the sale of all nine of 720’s investment/rental properties to three purchasers (the “Proposed Transactions”). The appellants submit the judge erred in rejecting an alternative proposal that, in their view, would yield a greater recovery for them and provide a partial payment to 720’s unsecured creditors. The Receiver represented to the hearing judge that the proceeds from the Proposed Transactions would fully satisfy 720’s debt to the Caisse populaire acadienne ltée., the first mortgagee on all properties (and cover receivership costs). However, the proceeds would allow only partial payment to the holders of 720’s eight second mortgages, including the appellants, and no payment to 720’s unsecured creditors. The appellants submit that since the “property involved” in their appeal is the

difference in value between the Proposed Transactions and the alternative proposal, and that difference exceeds \$10,000, they have a right of appeal under s. 193(c).

[4] Having concluded that the “property involved” in the appeal exceeds \$10,000 in value and that the appellants do not require leave to appeal, I joined my colleagues in dismissing the Receiver’s motion to quash the appellants’ Notice of Appeal, with reasons to follow. These are my reasons.

II. Background

A. *720’s Properties, Their Value, and the First and Second Mortgages*

[5] 720 owned nine rental properties in Nova Scotia and New Brunswick. The Caisse held first mortgages on all nine and it was owed approximately \$16,000,000 at the time it applied for the appointment of the Receiver in April 2024.

[6] Also at that time, eight of 720’s properties were subject to second mortgages. These mortgages secured eight separate loans that had been brokered through Canada’s Mortgage Choice, part of Mortgage Alliance. Each loan was made by a different group of lenders, comprised primarily of individuals lending/investing from their retirement savings. The lenders under the eight second mortgages are collectively referred to as the “Second Lenders.”

[7] Since the issue before this Court is whether “the property involved in the appeal exceeds in value ten thousand dollars,” it is necessary to assess the difference in value between the Proposed Transactions and the appellants’ preferred proposal, as well as the resulting impact on the Second Lenders.

[8] The record regarding the value of 720’s properties is somewhat limited. The Receiver’s motion to quash does not include either the agreements of purchase and sale that would indicate the value of the Proposed Transactions or the property appraisals

obtained by the Receiver. For valid reasons, both were made subject to a sealing order as part of the decision under appeal. More will be said about this below.

[9] However, the value of each of the eight properties subject to the second mortgages is indicated in the right-hand column of the table below, as determined by appraisals prepared by CBRE Valuation and Advisory Services between late 2022 and mid-2023, when 720 was making efforts to refinance its debt prior to the receivership. The \$25,770,000 total does not include a value for 720’s property in Shippagan, N.B.

[10] The amounts owed to the Second Lenders are listed in the first column, which total \$5,364,070. While, as noted above, the total due to the Caisse is approximately \$16,000,000, a breakdown among the properties is not clear from the record. The second mortgages provide that they are “behind an existing 1st mortgage to a maximum of” either the amount that is listed in the second column below or “75% of the purchase price.”

	Second Mortgages	Caisse’s First Mtg	Appraised Value
10 Dickey St., Amherst, NS	\$618,000	\$1,170,000	\$2,000,000
15 Dickey St., Amherst, NS	\$728,500	\$2,281,500	\$3,510,000
15-29 Donald St., Amherst, NS	\$247,500	\$643,500	\$1,240,000
21 Dickey St., Amherst, NS	\$921,500	\$1,345,500	\$2,780,000
720-760 College St., Amherst, NS	\$609,870	75% of price	\$3,850,000
80 Rupert St., Amherst, NS	\$184,500	\$409,500	\$800,000
35 McKnight St., Fredericton, NB	\$1,480,000	75% of price	\$7,900,000
9 Rue Butte-a-Eloi, Cap-Pele, NB	\$574,200	75% of price	\$3,690,000
150 Rue 10e Shippagan, NB	\$0	?	?
		approx.	
TOTAL	\$5,364,070	\$16,000,000	\$25,770,000++

[11] In their submissions to this Court, the appellants assert (1) 720’s properties have a value of \$30,000,000 and (2) the proposed financing submitted to the court below,

as an alternative to the Proposed Transactions, represents a value of approximately \$25,000,000, substantially more than the value of the Proposed Transactions.

B. *The Appointment of the Receiver, the Sales Process and the Second Lenders*

[12] In April 2024, at the same time the court appointed the Receiver, it also granted the request for an Order approving a Sale and Investment Solicitation Process. On June 21, 2024, the Receiver initiated that process, and it set August 21, 2024, as the deadline for the submission of bids on 720's nine properties, individually and/or collectively.

[13] While the Caisse, as first mortgagee, took the lead by applying for the appointment of the Receiver and initiating the process of selling the properties secured by it, the Second Lenders submit they also acted diligently, and took steps to protect their positions, as holders of the second mortgages.

[14] After 720 defaulted on its loans, a representative of Canada's Mortgage Choice "took the lead on coordinating the efforts to redeem/protect the Second Lenders." In January 2024, legal counsel was retained, and demand letters were issued to 720. Soon after the receivership order issued, the Second Lenders and Canada's Mortgage Choice had discussions with the principals of 720, Leslie Collard and Clifford (Jamie) Collard, regarding their continuing efforts to refinance 720's debt to the Caisse and obtain a discharge of the April 2024 receivership order. This proposed refinancing was to be provided by Peakhill Capital Inc, and it required the agreement and participation of the Second Lenders. It involved:

- 1) Peakhill Capital advancing the funds to pay the debt due to the Caisse and taking the position of first mortgagee over eight of 720's nine properties (excluding only its property at 35 McKnight St. Fredericton, N.B.);

- 2) the Second Lenders taking ownership of the 35 McKnight St. property (or a corporation established by them) and discharging their second mortgages against all properties subject to Peakhill Capital's first mortgage;
- 3) the unsecured creditors receiving improved positions by being subordinate to only Peakhill Capital's first mortgages on eight properties.

[15] The appellants/Second Lenders refer to this as the 35 McKnight Plan. In essence, the Caisse would be paid in full, Peakhill Capital would hold the first (and only) mortgages on eight properties, and the Second Lenders would receive the 35 McKnight St. property in exchange for releasing rights to any of the other eight properties. Recall that the CBRE appraisal valued the 35 McKnight St. property at \$7,900,000 (between late 2022 and mid-2023).

[16] On August 21, 2024, the Second Lenders advised the Receiver that they supported the Collards' plan to payout the Caisse and would oppose the Receiver's acceptance of any bid from the sales process that would result in a lower recovery under the second mortgages.

[17] However, on August 24, 2024, the Second Lenders learned the Collards/720 had not presented the proposal to payout the Caisse. The Collards' other corporation, Collard Properties Inc., became insolvent and filed in Ontario for relief under the *Companies' Creditors Arrangement Act*, R.S.C. 1985, c. C-36. As a result, Peakhill Capital withdrew its commitment to provide them with new financing.

C. *The Alternate Proposal with Financing by Peakhill Capital*

[18] A representative of Canada's Mortgage Choice contacted Peakhill Capital to determine if it would be willing to provide the financing necessary to payout the Caisse, on substantially the same terms as it had been previously willing to do for the Collard's/720. On August 26, 2024, Peakhill Capital advised by e-mail that it would.

[19] On September 9, 2024, the Second Lenders' counsel advised the Receiver's counsel in writing that they were in a position "to redeem and payout the first mortgages" held by the Caisse, and he requested the Receiver provide the payout amount due to the Caisse.

[20] The Receiver's counsel responded on September 11, 2024, advising that "the Receiver has been engaged in a court approved sales process," it was in the process of preparing to apply to court for approval of the accepted bids, and "[a]s such, the Receiver will continue to act in accordance with the court supervised process." Lastly, counsel stated that, "Should your clients have concerns about that process, they are free to submit them at the sales approval hearing once it is scheduled."

[21] The Receiver did not provide a payout amount. According to the submissions of the appellants, this was problematic for the Peakhill Capital refinancing, and the proposal would have to be presented at the hearing the Receiver intended to schedule for the approval of the Proposed Transactions.

D. *The Receiver's Application for Court Approval of Proposed Transactions*

[22] In preparation for the hearing in the Court of King's Bench, the Receiver prepared its Third Report to the Court, dated September 19, 2024. The Report explains that the Receiver accepted three bids "to be brought forward for this Court's consideration." One was for the purchase of five properties, another was for three properties and the last was for one property (collectively, the "Proposed Transactions").

[23] The Report explained that the Receiver anticipated the Proposed Transactions would be sufficient to (1) fully pay the Administrative and Receiver's Borrowing Charges and the debt due to the Caisse, and (2) partially pay the debts due to the Second Lenders. No amount would be available for the unsecured creditors. The Report advised that "the Caisse as the Company's senior secured creditor is supportive of the

Proposed Transactions.” It does not identify the amount of the anticipated payment to the Second Lenders. The Report summarizes the outstanding debt, as of August 1, 2024:

<u>Administrative and Receiver’s Borrowing Charges</u>	<u>Unknown</u>
Outstanding Property Taxes	\$667,187
First Mortgages: Caisse	\$16,030,271
Second Mortgage	\$5,758,241
Promissory Note: Unsecured	\$3,997,733
Unsecured Trade Creditors	\$252,672
Total	\$26,706,104

[24] The sale agreements for the Proposed Transactions all provide that 720’s properties are being sold subject to any outstanding property taxes. In other words, any tax arrears owed by 720 would become an obligation of the purchasers, they would not be paid by the Receiver out of the proceeds from the Proposed Transactions.

[25] At the hearing on November 5, 2024, the Second Lenders opposed the Receiver’s request for approval of the Proposed Transactions and maintained the financing with Peakhill Capital was in the interests of all creditors since it permitted a much greater recovery for the holders of the second mortgages and a partial payment to 720’s unsecured creditors. This position was supported by a personal guarantor of 720’s loans to the Second Lenders.

[26] The judge gave oral reasons for his decision to approve the Proposed Transactions. It is not disputed that he concluded the alternative was speculative and insufficient to justify not completing the court approved sale process, which had produced three sales that would otherwise satisfy the principles in *Royal Bank of Canada v. Soundair Corp.*, [1991] O.J. No. 1137 (QL).

E. *Appeal and Motion to Quash*

[27] In response to the filing of the Notice of Appeal challenging the approval of the sales, the Receiver filed its motion to quash. As previously stated, it does not include the appraisals obtained by the Receiver of 720's properties or the agreements of purchase and sale, which would indicate the proceeds from the sales. While there were good reasons for the Receiver's request that such information be sealed by the King's Bench judge pending the closing of the Proposed Transactions, it appears this information was not viewed as germane to the question of whether the appeal involves property having a value of greater than \$10,000. In any event, it was acknowledged at the hearing before us that the order would not bar this Court from accessing the sealed information, if required.

[28] In my view, it was not necessary to access that information. The Receiver's position in the motion to quash is not that the appellants' jeopardy in the appeal, or their loss, if unsuccessful, does not exceed \$10,000, based on the difference between the amounts that would flow to the appellants under the Proposed Transactions versus the alternative transaction supported by them. Rather, the Receiver's position is that the option advanced by the Second Lenders lacks substance, is not credible and is, at best, speculative. This, according to the jurisprudence relied upon by the Receiver, does not provide a sufficient factual basis to establish that the property involved in the appeal has a value greater than \$10,000. In sum, there is no real dispute that, on the record before us, the appellants' jeopardy or potential loss exceeds \$10,000, as the appellants contend, but for the Receiver's contention that the alternative to the Proposed Transactions lacks substance, is not credible and is speculative.

[29] Before going further, I pause to mention that after the Receiver filed its motion to quash, the appellants filed a motion for leave to appeal, under s. 193(e), which was scheduled to be heard by a judge of the Court. It was adjourned pending the outcome of this motion. While motions to quash a notice of appeal made pursuant to Rule 62.23 of the *Rules of Court* are heard by a panel of the Court, motions for leave to appeal are generally heard by a single judge. This approach is by design, even if it at times it may not

be expeditious. As was explained in *Isabelle v. The Royal Bank of Canada*, 2008 NBCA 69, 336 N.B.R. (2d) 332, at paras. 24 and 25, this is the case even though the procedure for seeking leave to appeal is varied by the *Bankruptcy and Insolvency Act* (s. 183(2)). The General Rules under the *Bankruptcy and Insolvency Act* provide that “[i]f an appeal is brought under para. 193(e) of the *Act*, the notice of appeal must include the application for leave to appeal” (General Rules 31(2)); however, since s. 193(e) itself provides authority for an appeal “in any other case by leave of a judge of the Court of Appeal” (underlining added), requests for leave ought to be heard first by a single judge. This said, in the circumstances of *Isabelle*, after the Court concluded the appellant did not have a right of appeal under ss.193(a) to (d), the panel chose to act expeditiously and decided it could determine the request for leave to appeal; it granted leave and heard the appeal.

[30] In any event, in this case, given the conclusion that the appellants have a right of appeal under s. 193(c), the appellants’ motion for leave is not necessary.

III. Analysis

[31] The Receiver maintains the criteria that confer a right to appeal under s. 193 do not apply to the appellants’ appeal:

Court of Appeals

193 Unless otherwise expressly provided, an appeal lies to the Court of Appeal from any order or decision of a judge of the court in the following cases:

- a) if the point at issue involves future rights;
- b) if the order or decision is likely to affect other cases of a similar nature in the bankruptcy proceedings;

Cour d’appel

193 Sauf disposition expressément contraire, appel est recevable à la Cour d’appel de toute ordonnance ou décision d’un juge du tribunal dans les cas suivants :

- a) le point en litige concerne des droits futurs;
- b) l’ordonnance ou la décision influera vraisemblablement sur d’autres causes de nature semblable en matière de faillite;

- | | |
|---|--|
| c) if the property involved in the appeal exceeds in value ten thousand dollars; | c) les biens en question dans l'appel dépassent en valeur la somme de dix mille dollars; |
| d) from the grant of or refusal to grant a discharge if the aggregate unpaid claims of creditors exceed five hundred dollars; and | d) la libération est accordée ou refusée, lorsque la totalité des réclamations non acquittées des créanciers dépasse cinq cents dollars; |
| e) in any other case by leave of a judge of the Court of Appeal. | e) dans tout autre cas, avec la permission d'un juge de la Cour d'appel. |

[32] The appellants submit three of the four apply to their appeal, namely (1) the point in issue involves future rights, (2) the order appealed is likely to affect other cases, and (3) the property involved exceeds \$10,000. As mentioned, the hearing before us focused largely on two lines of jurisprudence regarding whether “property involved” in an appeal exceeds \$10,000 in value. Given our determination that this provision applies to give the appellants a right of appeal, I will not address either ss. 193(a) or (b), except to state that I do not agree either confers a right of appeal in the circumstances.

[33] There is a considerable body of jurisprudence interpreting s. 193(c). In my view, as outlined below, the analysis typically involves two questions: first, whether the appeal “involves property”, and second, if so, whether that property exceeds \$10,000 in value. These inquiries need not be addressed separately in every case, but distinguishing them is helpful. As the jurisprudence indicates, some appeals simply do not “involve property”, in the sense that the decision under appeal did not result in any loss to the appellant. This may arise, for example, when the decision merely approves a process for the sale of property by a receiver, with any resulting offer/sale still subject to court approval. In such cases, the challenged decision may be characterized as merely procedural in nature, and does not involve property within the meaning of s. 193(c).

[34] On the other hand, the appeal of a decision may unquestionably involve property, and the contentious issue is whether the record provides a basis for the appellants' assertion that the property involved exceeds \$10,000 in value.

[35] In my view, this is such a case. The appellants' challenge to the decision approving the sale of 720's property does "involve property," consistent with both lines of jurisprudence. The real issue is whether the factual record sufficiently supports the appellants' contention that the value at stake in the appeal, their potential loss if unsuccessful, exceeds \$10,000. It is on this point that the two lines of jurisprudence diverge.

A. *The Two Lines of Jurisprudence*

[36] The Receiver relies upon a line of decisions that concludes the right of appeal under s. 193 should be construed narrowly, as reflected in *2403177 Ontario Inc. v. Bending Lake Iron Group Limited*, 2016 ONCA 225, [2016] O.J. No. 1564 (QL), and *Hillmount Capital Inc. v. Pizale*, 2021 ONCA 364, [2021] O.J. No. 2918 (QL). The narrow interpretative approach did not begin with *Bending Lake*. That decision draws on earlier jurisprudence, including decisions of the Alberta Court of Appeal that this Court in *Isabelle v. The Royal Bank of Canada* viewed favourably (see: *Simonelli v. Mackin*, 2003 ABCA 47, [2003] A.J. No. 142 (QL), *Elias v. Hutchinson*, 1981 ABCA 31, [1981] A.J. No. 896 (QL), *Alternative Fuel Systems Inc. v. EDO (Canada) Limited*, 1997 ABCA 273, [1997] A.J. No. 869 (QL). However, *Bending Lake* is commonly cited as summarizing this approach and it appears to have prompted the reasons for decision in *MNP Ltd. v. Wilkes*, 2020 SKCA 66, [2020] S.J. No. 220 (QL), which is now cited as reflecting the alternative interpretation of s. 193.

[37] The appellants advocate in favour of the interpretative approach adopted in *MNP Ltd. v. Wilkes*, which rejected the reasons offered for a narrow construction in *Bending Lake* (and other such cases). The approach taken in *Wilkes* was followed by the British Columbia Court of Appeal in *Crowe Mackay & Company Ltd. v. 0731431 B.C. Ltd.*, 2022

BCCA 158, [2022] B.C.J. No. 762 (QL) and *QRD (Willoughby) Holdings Inc. v. MCAP Financial Corporation*, 2024 BCCA 318, [2024] B.C.J. No. 1698 (QL).

[38] Not surprisingly, the difference between a narrow versus a more liberal approach to the construction of s. 193(c) does not necessarily lead to a different outcome, and, in my opinion, the practical distinction is particularly limited in circumstances involving a challenge to a receiver's sale of property, as in this case. Under both lines of jurisprudence, the focus is on the loss the court approved sale is alleged to have caused the appellants. However, the different interpretive approaches appear to continue to influence the assessment of the factual record necessary to be satisfied that the "property involved" in the appeal, or loss, exceeds \$10,000.

B. *Statutory Rights of Appeal Based on the Amount or Value of the Property Involved or the Matter in Controversy*

[39] Before addressing the two lines of jurisprudence represented by *Bending Lake* and *Wilkes*, I will review the approach commonly applied for determining whether, under a statutory right of appeal, the issues involved in the appeal exceed the specified amount or value that is a condition precedent to the exercise of that right. The inquiry for such provisions, including s. 193(c), focuses on the amount in jeopardy in the appeal, or the amount of the loss alleged to have been caused by the decision appealed. This is common to both lines of jurisprudence.

[40] In *Orpen v. Roberts*, [1925] S.C.R. 364, [1925] S.C.J. No. 14 (QL), the Supreme Court considered such a right of appeal under s. 40 of the *Supreme Court Act* (as it was in force at that time). The nature of the dispute in the appeal provides helpful insight into the Supreme Court's interpretation of "the amount or value of the matter in controversy," and how this raises a question that is distinct from the issues raised by the grounds of appeal. The disputed issue in the appeal was the appellants' entitlement to an injunction to restrain an adjacent property owner from erecting a building within 25 feet of the street, contrary to a by-law, and to restrain the municipality from issuing a permit to

allow that construction to proceed. The decision states “[t]he amount or value of the matter in controversy’ [under s. 40 of the *Supreme Court Act*] is the loss which the granting or refusal of that right would entail.” In other words, the loss in the value of the appellant’s own property if the requested injunction was refused. Additionally, the Court found “the evidence sufficiently shows that the loss – and therefore the amount or value in controversy – exceeds \$2,000” (p. 367).

[41] In *Fallis and Deacon v. United Fuel Investments Ltd.*, [1962] S.C.R. 771, [1962] S.C.J. No. 63 (QL), the Supreme Court addressed the right of appeal conferred by s. 108 of the *Winding-up Act*, R.S.C. 1952, c.296, which then provided that “[a]n appeal, if the amount involved therein exceeds two thousand dollars, lies by leave of a judge of the Supreme Court of Canada” (underlining added). The underlying issue was a petition to wind up the company. Although initially dismissed, the petition was allowed on appeal, and a winding-up order was issued. The holders of the company’s class “B” preferred shares appealed that decision to the Supreme Court. The company applied to quash the appeal on the ground that there was no “amount involved” in an appeal of an order winding-up a company. In dismissing the motion to quash, the Supreme Court endorsed the interpretative approach taken in *Orpen* and emphasized a practical and substantive view of what constitutes an “amount involved”. Writing for the Court, Cartwright J., explained:

In my opinion the test to be applied in determining whether there is an amount involved in the proposed appeal exceeding \$2000 is that set out in the judgment of this Court in *Orpen v. Roberts et al.* [[1925] S.C.R. 364, 1 D.L.R. 1101.], upholding the judgment of the Registrar affirming jurisdiction. The action was for an injunction to restrain the defendant from erecting a building nearer to the street line than 25 feet and to restrain the municipality from granting a permit for the erection of the proposed building. The report at page 367 reads as follows:

The Court said the subject matter of the appeal is the right of the respondent to build on the street line on Carlton Street in the city of Toronto. “The amount or value of the matter in controversy” (section 40) is the loss which the granting or refusal of that

right would entail. The evidence sufficiently shows that the loss-- and therefore the amount or value in controversy--exceeds \$2,000.

Applying this test to the facts of the case at bar, **the evidence shows that if the winding-up proceeds the appellant Fallis will suffer a loss greatly in excess of \$2000 [...]**
[Emphasis added; at 774]

[42] Cartwright J. rejected the responding company's reliance on an earlier decision of the Supreme Court, which conflicted with the decision in *Orpen*. In *Cushing Sulphite-Fibre Co. v. Cushing* (1906), 37 S.C.R. 427, [1906] S.C.J. No. 19 (QL), the Court held "that a judgment refusing to set aside a winding-up order does not involve any amount and leave to appeal therefrom cannot be granted" (underlining added). Cartwright stated that *Cushing* "was, of course, decided prior to the 1913 amendment and in so far as it appears to lay down any principle contrary to that enunciated in *Orpen, supra*, it ought not to be followed" (at 775).

[43] Even before *Fallis*, courts applied the ratio in *Orpen* to the right of appeal now provided under s. 193(c), and they concluded that the conditional right of appeal did not need to involve a monetary sum, finding instead that the analysis turned on whether the property in jeopardy exceeded the statutory threshold (*Apex Lumber Company v. Johnstone* (1925), 7 C.B.R. 157 (B.C.C.A.), *Fogel v. Grobstein* (1945), 26 C.B.R. 248 (Que. C.A.), *Re Tetreault (Succession de)* (1947), 28 C.B.R. 224 (Que. C.A.), and *Deslauriers v. Brunet (Vermette)* (1949), 30 C.B.R. 77 (Que. C.A.)).

[44] The year before *Bending Lake* was decided, Paperny J.A., applied the *Orpen/Fallis* test in *Trimor Mortgage Investment Corporation. v. Fox*, 2015 ABCA 44, [2015] A.J. No. 100 (QL), and held that the value of the property involved under s. 193(c) "is the loss which the granting or refusal of" the right claimed would entail (para. 8). As will be seen below, Paperny J.A.'s comments in *Trimor Mortgage* are cited favourably in *Bending Lake*. This Court in *Isabelle v. The Royal Bank of Canada* similarly recognized in relation to s. 193(c) that the jurisprudence considered the loss resulting from the decision appealed.

[45] I now turn to the decisions submitted to us as representing the two lines of authority regarding s. 193(c).

C. 2016 - *Bending Lake Iron Group*

[46] This decision involved a motion by the Receiver of Bending Lake for a determination of whether Bending Lake had a right of appeal to the Court of Appeal for Ontario, under s. 193. The appeal challenged a judge's order permitting the Receiver to sell substantially all of Bending Lake's property after completing a court approved sale process. Brown J.A. decided the appeal did not involve future rights, affect other cases in the bankruptcy proceeding, or involve property that exceeded \$10,000 in value. It is this last determination that is of greatest interest in the present case.

[47] Brown J.A. began his analysis by considering whether the rights of appeal under ss. 193(a) to (d) ought to receive a "broad, generous and wide reaching" interpretation, or their interpretation should be "conducted within the context of the demands of 'real time litigation' characteristic of contemporary insolvency and restructuring proceedings" (para. 47). The resulting conclusion is at the crux of the two lines of jurisprudence identified above.

[48] Two "contextual factors" caused Brown J.A. to conclude "against employing an expansive application of the automatic right of appeal contained in s. 193(c)" (para. 53). First, the 1949 addition to the *Bankruptcy and Insolvency Act* of a right to appeal, with leave of the court (which is now s. 193(e)), removed the need that previously existed for taking a broad interpretive approach to the enumerated criteria for a right of appeal. Second, the automatic rights of appeal in s. 193(a) – (d) do not work harmoniously with Canada's other major insolvency statute, the *Companies' Creditors Arrangement Act*, which permits appeals only with leave of the court.

[49] Additionally, Brown J.A. found that three principles emerge from his review of the jurisprudence; namely s. 193(c) does not apply to orders and decisions that (i) are procedural in nature, (ii) do not bring into play the value of the debtor's property, or (iii) do not result in a loss.

[50] He then addressed each of these principles, in turn, to decide whether there was a right of appeal under s. 193(c). First, he concluded that many of the grounds raised by Bending Lake's appeal raised issues that were procedural in nature and, therefore, did not fall within s. 193(c).

[51] Second, he decided that the grounds related to Bending Lake's contention that the sale, at too low a price, should have been postponed to permit the shareholders to refinance the company, "did not bring the value of the debtor's property into play, and therefore s. 193(c) did not apply" (para. 60, emphasis added).

[52] Lastly, Brown J.A. considered whether the order appealed resulted in a gain or loss. His line of analysis is akin, although not identical, to assessing the value of the "property involved in the appeal" by considering the amount of the "loss which the granting or refusal of" the right in issue would entail, as identified in *Orpen* and *Fallis* (para. 61). Indeed, Brown J.A. begins by citing Paperny J.A. in *Trimor Mortgage*, who described the gain or loss aspect of s. 193(c) as follows:

[...] The test to be applied under this section was originally articulated in *Orpen v Roberts*, [1925] SCR 364 at 367, [1925] 1 DLR 1101, and confirmed in *Fallis and Deacon v United Fuel Investments Ltd.*, [1962] SCR 771, 4 CBR (NS) 209, which set out that **the amount or value of the matter in controversy is the loss which the granting or refusal of that right would entail.** [...] [Emphasis added; para. 61]

[53] Despite stating that the sale approval (and vesting) order did not result in a loss or gain, in the sense that the order did not decide entitlement to the sale proceeds, Brown J.A. acknowledged that the appeal in *Bending Lake* claimed the sale was

improvident and would cause a \$125,000,000 loss in value. Applying the loss analysis to the case before him, Brown J.A. held that the appellant was required to demonstrate that “the granting of the Approval and Vesting Order resulted in a loss of more than \$10,000 because the Receiver could have obtained a higher sales price for the Debtor’s property” (para. 64).

[54] However, he concluded the record did not contain the necessary evidence of the value of the property, or loss, at issue in the appeal. It did not exist in the record from the court below, nor was it in the motion before the court. Brown J. stated:

I do not accept the Debtor’s submission. **The determination of whether “the property involved in the appeal exceeds ten thousand dollars” is a fact-specific one. In order to bring itself within s. 193(c), the Debtor must do more than make a bald allegation of improvident sale.** This is real-time insolvency litigation in which delays in the proceeding can prejudice the amounts fetched by a receiver on the realization process. **The Debtor must demonstrate some basis in the evidentiary record considered by the motion judge that the property involved in the appeal would exceed in value \$10,000, in the sense that the granting of the Approval and Vesting Order resulted in a loss of more than \$10,000 because the Receiver could have obtained a higher sales price for the Debtor’s property.** Bald assertion is not sufficient, otherwise a mere bald allegation of improvident sale in a notice of appeal could result in an automatic stay of a sale approval order under BIA s. 195 as the appellant pursues its appeal.

In the present case, the evidentiary record discloses that there were no competing bids for the Debtor’s property for the motion judge to consider; only Legacy Hill expressed a serious enough interest to lead to a Sale Agreement with the Receiver.

Neither the Debtor nor its shareholders put before the motion judge a valuation of the Debtor made near in time to the execution of the Sale Agreement. Mr. Wetelainen did not attach the pre-receivership Broad Oak memo to the affidavit he placed before the motion judge. By contrast, the Receiver reported to the motion judge that the market price

of iron ore had declined to the mid-US\$50 per tonne range, making a court sanctioned sales process “very challenging in the current market conditions.” The market price for iron ore reported by the Receiver was far below the pre-receivership assumptions used by Broad Oak.

Nor did Mr. Wetelainen depose on the sale approval motion that the Debtor’s property was worth over \$100 million. Instead, in his affidavit he stressed the need to postpone the sale to allow the Debtor’s shareholders time to negotiate a compromise of the secured debt and then pay off the compromised debt.

Finally, the Debtor’s secured lenders supported the Sale Agreement, notwithstanding that they would suffer a significant shortfall on the sale.

Taken together, those facts do not disclose any basis in the evidentiary record for the Debtor’s assertion that the sale would result in a loss of rights greater than \$10,000 because the Receiver could have obtained a higher price for the Debtor’s property. Accordingly, I am not persuaded that there is any evidentiary basis to the Debtor’s bald assertion in its notice of appeal that the Approval and Vesting Order sanctioned an improvident sales transaction which resulted in a loss to the Debtor within the meaning of s. 193(c). [Emphasis Added, paras. 64-69]

[55] I will return later to the nature of the evidentiary record required to satisfy a court that an appellant has a right of appeal under s. 193(c). It is on this aspect of the analysis that there appears to be the greatest divergence in the two lines of authority.

[56] Five years later, in his decision in *Pizale*, Brown J.A. explains why he did not view his analysis in *Bending Lake* to be as unlike that in the 2020 decision of the Saskatchewan Court of Appeal in *Wilkes*, as some would suggest. I will address *Wilkes* before I return to *Pizale*.

D. 2020 - *MNP Ltd. v. Wilkes*

[57] In *Wilkes*, the court denied a receiver’s application to strike a notice of appeal on the basis that the appellant did not have a right of appeal under s. 193. The appeal

sought to reverse a decision that approved the receiver's proposed sale of two of King Edward Apartments' lawsuits to its principal secured creditor, for \$200,000. The appellants valued the lawsuits at more than \$10,000,000. The receiver argued that while at one time s. 193(c) may have been given a wide and liberal interpretation, it must now be construed narrowly, relying on *Bending Lake* (and the Alberta Court of Appeal decision in *Alternative Fuel Systems Inc. v. EDO (Canada) Limited*). The appellants maintained, relying on the decision of Paperny J. in *Trimor Mortgage*, their jeopardy in the appeal, or the loss suffered from the sale of the lawsuits, plainly involved far more than \$10,000 in value, and they had a right of appeal.

[58] Jackson J.A., writing for the court, undertook a thorough interpretative analysis of s. 193(c). She canvassed the considerable body of jurisprudence regarding the provision, including the competing approaches, which she described as the “*Orpen-Fallis* line of authority” (para. 22) and the “*Alternative Fuel-Bending Lake* approach to s. 193(c)” (para. 36). In rejecting the receiver's submission to follow the *Alternative Fuel-Bending Lake* approach, she summarized:

In place of the *Orpen-Fallis* test, a court applying *Bending Lake* will ask whether the order under appeal is (a) procedural in nature, (b) brings into play the value of the debtor's property, or (c) results in a loss - in order to determine whether there is an appeal as of right. Having examined each of these three principles, and notwithstanding the receiver's arguments in this case, **I see no reason to depart from the *Orpen-Fallis* line of authority based on *Alternative Fuel* and *Bending Lake*.**

[...] In my respectful view, narrowing the right of access to appellate review is inconsistent with *Rizzo* and s. 12 of the *Interpretation Act*. [Emphasis added; paras. 45-46]

[59] Jackson J.A. rejected the view that the addition of a provision permitting an appeal with leave of the court (now s. 193(e)) reflected a legislative intent to construe more narrowly the circumstances that give a right of appeal (under ss. 193 (a) - (d)) than had been the case before that 1949 amendment to the *Bankruptcy Act*. She explained:

In the annotation to *Fallis*, above-mentioned, and in *Dominion Foundry* and *McNeil*, it is stated that **the property involved in the appeal means the same thing as the amount involved in the appeal**. If this means that the change brought about by the *1949 Act* was of no consequence, I would respectfully disagree. The changes to the *Bankruptcy Act* in 1949, to provide a right of appeal when the property, rather than the amount, exceeds \$500 (but currently \$10,000), aligned itself with the balance of the *Act*, which had from the enactment of the first *Bankruptcy Act* turned on a definition of *property* in the English version and *bien* in the French (see *The Bankruptcy Act*, SC 1919, c 36, s 2(dd), and *Loi concernant la faillite*, SC 1919, c 36).

On this point, L.W. Houlden, Geoffrey B. Morawetz and Janis P. Sarra, *Bankruptcy and Insolvency Law of Canada*, loose-leaf (Rel 2020-03) 4th ed (Toronto: Carswell, 2005) (WL), commented on the amendment: **“Presumably the amendment was made to make it clear that it is unnecessary to have a monetary sum involved for an appellant to be entitled to appeal under s. 193(c)” (at para I[s]60). I agree.** At the very least, the change from the *amount involved* to the *property involved* signalled that the law that had been developing with respect to access to the Supreme Court of Canada, i.e., in the 1925 decision of *Orpen*, was intended to apply to statutes that were in *pari materia*. The change was not intended to be a reversion to the law that existed prior to *Orpen*, i.e., *Cushing Sulphite-Fibre Company v Cushing* (1906), 37 SCR 427, which was expressly overruled by *Fallis*, albeit after the 1949 amendments.

This interpretation is supported by comments made before the Standing Committee of the House of Commons that was struck to review the proposed *1949 Act* (on December 1, 1949, nine days prior to the *1949 Act* receiving royal assent). With T.D. MacDonald as a witness, the following exchange occurred with Charles-Arthur Dumoulin Cannon, member for Îles-de-la-Madeleine, and Donald Fleming, member for Eglinton (*Standing Committee on Banking and Commerce*, 21th Parl, 1st Sess, No 1 (1 December 1949) at 149 (Hon. Charles Cannon, Hon. Donald Fleming, and T.D. MacDonald)): [...] [Emphasis added; paras. 50-52]

[60] Jackson J.A. also rejected the notion that s. 193 ought to be construed to make it harmonious with the *Companies' Creditors Arrangement Act*, which permits an appeal only with leave of the court (paras. 54 -58).

[61] Explaining her reasons for deciding the judicial analysis should remain focused on the question whether the “property involved” in an appeal exceeds \$10,000, rather than asking whether the appeal, for example, involves a procedural issue or brings into play the value of the debtor’s property, Justice Jackson also addressed the evidence necessary to satisfy that inquiry:

According to the *Orpen-Fallis* line of authority, which I believe this Court should follow, an appellate court’s task is to determine first and foremost whether the appeal involves property that exceeds in value \$10,000, i.e., to answer the question posed by s. 193(c). **It is not necessary that recovery of that amount be guaranteed or immediate. Rather the claim must be sufficiently grounded in the evidence to the satisfaction of the Court determining whether there is a right of appeal. As the Court in *Fallis* indicated, the determination of the amount or value may be proven by affidavit.** It may be that a court will conclude that the appeal does not involve property that exceeds in value \$10,000, but rather involves a question of procedure alone, but one does not begin with the second question first. In my view, this is an important distinction. [Emphasis added; para. 64]

[62] Lastly, in deciding that the record regarding the sale of the lawsuits satisfied her that the appeal involved property exceeding \$10,000 in value, Jackson J.A. rejected an analysis that focuses on an appellant’s assertions of error in the decision appealed, rather than on what is in jeopardy or at stake in the appeal, or as stated in *Orpen*, focusing on the loss which results from the granting or refusing to grant the order appealed:

Applying the approach from the *Orpen-Fallis* line of authorities, if one compares the order appealed against..., with the remedy sought in the notice of appeal, which is that the sale not be approved or be approved with conditions, it is clear that the appeal involves property that exceeds in

value \$10,000. **The appeal is not only about the procedure used to sell the asset; it is about whether the asset should have been sold for \$200,000 in all of the previously outlined circumstances of this case.** Thus, the Wilkes Group has an appeal as of right under s. 193(c). [Emphasis added; para. 72]

[63] I pause to note that shortly after its decision in *Wilkes*, the Saskatchewan Court of Appeal in *Re Harmon International Industries Inc.*, 2020 SKCA 95, [2020] S.J. No. 297 (QL), concluded that an appeal of an order that merely “established a process for the sale of” property by the receiver, did not involve property, let alone property having a value that exceeds \$10,000. The order was procedural in nature.

E. *Hillmount Capital Inc. v. Pizale*

[64] As stated above, in writing for the court in *Pizale*, Brown J.A. spoke to the distinction between the decisions in *Bending Lake* and *Wilkes*. In this case, Hillmount Capital held a first mortgage over a property that had been only partially renovated when its application to the court for the appointment of a receiver was granted. The receiver marketed the property on an “as is” basis and, after finding a buyer, it applied to the court for a sale approval and vesting order, which the court granted, among other things. The property owners, the Pizales, appealed the order, and the receiver applied for an order declaring that they had no right of appeal under s. 193. Applying *Bending Lake*, the chambers judge concluded the Pizales’ appeal challenged the manner in which the property was sold (which were matters of procedure), did not bring the value of the property into play, and would not result in a loss or gain.

[65] The Pizales moved for a panel review of the chambers judge’s decision. In his reasons for decision, Brown J.A. addressed first the assertion that the chambers judge applied the applicable case law too narrowly. In doing so, Brown J.A. stated “I shall address two issues: (i) the significance, if any, of the ‘narrow’ and ‘broad’ interpretation labels regarding s. 193(c) found in some of the case law; and (ii) the practical difference, if any,

of the approach in *Wilkes* in contrast to that found in the cases summarized in *Bending Lake*” (para. 27). He concluded:

The Pizales’ contention that the Chambers Judge erred by applying too restrictive an approach to s. 193(c) is based on a dichotomy in the case law that is more illusory than real, more semantic than substantive. While the cases under s. 193(c) have explained the interpretative task using differing language (as is to be expected in a body of jurisprudence under a national statute), **at their core the cases share common ground in attempting to discern the operative effect of the order sought to be appealed: does the order result in a loss or gain, or put in jeopardy value of property, in excess of \$10,000?** [Emphasis added; para. 45]

[66] I agree with the statement highlighted above. Additionally, I agree with Justice Brown’s view that it is not sufficient for an appellant to simply make a bare allegation that the property in issue exceeds \$10,000; the position must be supported by the record. Emphasizing the common ground between *Bending Lake* and *Wilkes* on these points, Brown J.A. states:

However, *Wilkes* makes an additional point. Merely because the question in issue is procedural does not necessarily mean there is not property value involved in the appeal that exceeds \$10,000. **Section 193(c) requires a court to analyze the economic effect of the order sought to be appealed:** at paras. 62-63.

I agree. **What is required in any consideration of whether the appeal of an order falls within BIA s. 193(c) is a critical examination of the effect of the order sought to be appealed.** Such an examination requires scrutinizing the grounds of appeal that are advanced in respect of the order made below, the reasons the lower court gave for the order, and the record that was before it. **The inquiry into the effect of the order under appeal therefore is a fact-specific one; it is also an evidence-based inquiry, which involves more than merely accepting any bald allegations asserted in a notice of appeal: *Bending Lake*, at para. 64. *Wilkes* concurs on this point, holding, at para. 64, that the loss claimed must be “sufficiently grounded in the evidence**

to the satisfaction of the Court determining whether there is a right of appeal,” a point repeated in the subsequent chambers decision in *Re Harmon International Industries*, at para. 32.

[...]

There will be cases where the effect of an order sought to be appealed is such that an appeal lies as of right under *BIA* s. 193(c) but the respondent takes the view that the appeal is without merit or the automatic stay under *BIA* s. 195 would cause undue delay or prejudice in the bankruptcy proceeding. In such cases, it is open to the respondent to move to cancel the automatic stay. **A motion to cancel the stay prompts a judicial assessment of the merits of the appeal, the appellant’s litigation conduct, and the relative prejudice that cancelling or maintaining the stay would have on interested persons and the interests of justice generally.** [Emphasis added; citations removed; paras. 41-44].

[67] In the end, Brown J.A. decided the chambers judge had not misapprehended the Pizales’ arguments on the key issue of whether the order sought to be appealed resulted in a loss, in the sense that its appeal involved property in excess of \$10,000.

[68] Recall that in *Bending Lake* the appellants’ assertions, that the approved sale was improvident and the receiver could have obtained a better price, were not supported by any competing bids, nor were there any current supporting valuations/appraisals in the record. The absence of such evidence, combined with the fact the request was really for an adjournment to negotiate a compromise of the debt, meant there was nothing to support the “assertion that the sale would result in a loss of rights greater than \$10,000 because the Receiver could have obtained a higher price.”

[69] At the risk of oversimplification, the Pizales’ challenge to the receiver’s sale of the property “as is” was based on their opinion that a higher recovery could be achieved if the renovations to the property were completed before it was offered for sale and they provided appraisals on that basis. In essence, the factual basis in the record for the Pizales’ assertion that the appeal raised an issue involving more than \$10,000 was predicated on a

need to complete the renovations that they had been unable to finish before receivership. It is not surprising this was found to be insufficient to satisfy the court that the appeal involved property that exceeded \$10,000.

F. *BCCA Takes the Wilkes Approach, Not the Bending Lake/Pizale Approach*

[70] The British Columbia Court of Appeal recently considered both lines of authority, and it took the same approach as *Wilkes*. In *Crowe Mackay & Company Ltd*, Newbury J.A. reviewed the jurisprudence regarding s. 193, including the prior decision of her court in *McNeill v. Roe, Hoops & Wong*, [1996] B.C.J. No. 284 (QL). Like Jackson J.A. in *Wilkes*, Justice Newbury did not accept the reasoning in *Bending Lake*:

Like the Court in [*Wilkes*], I am not persuaded that the fact that amendments were made in 1949 to what is now s. 193 to allow appeals to be taken with leave, should be interpreted so as to narrow the interpretation of the *other* subparagraphs of s. 193. Further, as Mr. Sullivan on behalf of the Trustee submitted, the needs of “modern, ‘real-time’ insolvency litigation” referred to in *Bending Lake* are not in fact relevant here, given that these appeals arise after a 90-day trial of five proceedings and at a time when the administration of the Bankrupt Estates is no longer an active process. The issues now involve who is entitled to funds, and in what amounts. It seems to me that even if I were not bound to follow it, the approach taken by Mr. Justice Finch of this court in *McNeill* is the preferable one. **To impose a three-part test like that described in *Bending Lake* would in my view be to overwhelm the simple phrase “amount involved” with contextual baggage much of which is no longer relevant.** Had the phrase been intended by Parliament to refer only to “the amount by which the bankrupt estate may be affected”, it would have been an easy matter to so state.

The “property in jeopardy” or the “amount involved” here is clearly in excess of \$10,000. Similarly, if one carries out a comparison of the order appealed against with the remedies sought in the notices of appeal, it is clear the \$10,000 floor in subparagraph 193(c) is met.
[Emphasis added; paras. 54-55]

[71] The 2024 appeal in *MCAP Financial Corporation* challenged a judge's decision to approve the sale of a real estate development. The receiver advised the chambers judge that the sale proceeds would be sufficient to pay out the first mortgage but only make a partial payment to the second mortgagee. The appellants, who were debtors and guarantors of the second mortgages, opposed the proposed sale in favour of the sale to a party that was prepared to offer substantially more for the property, if permitted time to "firm up" its bid (para. 74). The judge concluded this alternative sale was speculative and approved the sale recommended by the receiver. On appeal of that decision, the issue was whether the appellants had a right to appeal under s. 193(c). Newbury J.A., writing for the court, found that although the chamber's judge had decided the bid favoured by the appellant was speculative "given the various hurdles to its closing, this is not a case where the appellant brings only a bald assertion of an improvident sale" and stated that, for the purposes of s. 193(c), the bidder was a "serious suitor," which was sufficient to decide the appellants had a right of appeal (para. 42). Justice Newbury stated:

With respect, this argument not only runs contrary to *Fallis*, but seems to put form over substance. **In my view, the purported appeal does put the value of the property 'in play', and by an amount exceeding \$10,000.** The substance of the parties' dispute is whether it was fair and appropriate in the circumstances of this case for the receiver to sell the subject property for \$34 million or to delay further in hopes of receiving a final and binding commitment to purchase from FRS for \$64 million less the amount taken back by the mortgage in favour of the vendor, or any other offer that might arise. **Looked at in this way, several millions of dollars are "in jeopardy" in this appeal.**

This interpretation also seems to me to be consistent with the plain and ordinary grammatical meaning of the words "property involved in the appeal" in s. 193(c). Certainly if one were describing in normal conversation the appeal sought to be brought by QRD, one would say that it "involves" more than \$10,000.

Finally, I note that the role of evidence must be emphasized in this analysis. While the appellant does not

bear the burden to show a certain or automatic change in value should the appeal be allowed, courts should remain wary of granting leave on overly speculative grounds. As Jackson J.A. put it, “the claim must be sufficiently grounded in the evidence to the satisfaction of the Court determining whether there is a right of appeal.” (Wilkes, at para. 64.) In the case at bar, the appellants have provided affidavit and documentary evidence to support the details of the potential FRS bid. **While the chambers judge concluded that the bid itself was “speculative” given the various hurdles to its closing, this is not a case where the appellant brings only a bald assertion of an improvident sale. The evidence supports a conclusion that FRS was a serious suitor, and that should the appeal be allowed, a change in value of over \$10,000 would be squarely in play.** [Emphasis added; paras. 40-42]

G. *Summary Regarding the Two Lines of Jurisprudence*

[72] Under both lines of authority, the focus of the inquiry is on whether the jeopardy in the appeal, or the decision under appeal, resulted in a loss that exceeds \$10,000. Certainly, that is so where the appeal challenges a decision that approved a receiver’s sale of a debtor’s property.

[73] In such cases, it is not usually disputed that the appeal “involves property” within the meaning of s. 193(c). The contentious issue is whether the record is sufficient to permit a court to be satisfied the “property involved” exceeds \$10,000. Ostensibly, the analysis is the same or at least similar, under both lines of jurisprudence. However, adherence to a narrow interpretative approach to the right of appeal appears to result in a higher threshold for being satisfied the record provides a sufficient basis to support such a determination. This is reflected in recent decisions from the Court of Appeal of Ontario (see *Peahill Capital Inc v. 1000093910 Ontario Inc.*, 2024 ONCA 59, [2024] O.J. No. 431 (QL); *Downing Street Financial Inc. v. 1000162497 Ontario Inc.*, 2024 ONCA 639, [2024] O.J. No. 3817 (QL); *AFC Mortgage Administration Inc. v. Sunrise Acquisitions (Elmvale) Inc.*, 2024 ONCA 764, [2024] O.J. No. 4606 (QL); *Unity Health Toronto v. 2442931 Ontario Inc.*, 2025 ONCA 93, [2025] O.J. No. 555 (QL).

[74] In *Peakhill Capital Inc.* a debtor appealed a judge’s decision, which (1) approved a sales process that included the receiver entering into a stalking horse agreement of purchase and sale, and (2) rejected the debtor’s request for the approval of an agreement of purchase and sale that it had previously entered into, before the receivership. While it was a sales process that the court approved, this included approval for the receiver to enter into a stalking horse agreement of purchase and sale, which would permit the property to be sold under that agreement unless the sales process resulted in a better offer. Simmons J.A. was satisfied, based on the record respecting the pre-receivership agreement, the appeal’s challenge to the decision involved property exceeding \$10,000 in value, and there was a right of appeal.

[75] While not conflicting with *Peakhill Capital*, the decision in *Downing Street Financial Inc.* reveals how the jurisprudence that takes a narrow interpretative approach to s. 193(c) bears on the strength of the record necessary to satisfy a court that the value of the property in issue exceeds \$10,000. Consistent with the focus on the “loss” aspect of s. 193(c), which is generally common to both lines of authority, Sossin J.A. states in *Downing Street Financial Inc.* that “[t]o trigger the automatic right of appeal under s. 193(c) of the BIA, the appeal must relate to a clear difference in value between the order under appeal and evidence in the record that a debtor could have obtained a higher value” (para. 18). This said, after canvassing his court’s jurisprudence in *Bending Lake, Pizale*, and *First National Financial GP Corporation v. Golden Dragon HO 10 Inc*, 2019 ONCA 873, [2019] O.J. No. 5745 (QL), it is apparent that the notion of a narrow interpretation of the right of appeal had a bearing on the determination that the evidentiary threshold was not met:

In Peakhill Capital Inc. v. 1000093910 Ontario Inc., 2024 ONCA 584, by contrast, this court upheld the dismissal of a receiver’s motion for an approval and vesting order, and instead approved the debtor’s motion to redeem the mortgages on the property. The Court found that the order under appeal resulted in proceeds of \$23.788 million, while dismissing the Receiver’s AVO motion which, had it been

approved, would have resulted in proceeds of \$24.255 million. Accordingly, the impugned order in *Peakhill* brought “into play” a difference in the realized value of the debtor’s property in excess of \$10,000 that entitled the debtor to appeal as of right under s.193(c) of the BIA: see para. 8. **This court based its decision on the fact that the debtor in that case had a firm “cheque in hand” and clear evidence of the potential loss as a result of the impugned order.**

Similar principles appear applicable in this case. **To trigger the automatic right of appeal under s. 193(c) of the BIA, the appeal must relate to a clear difference in value between the order under appeal and evidence in the record that a debtor could have obtained a higher value.** On the whole, **it is clear that the jurisprudence of this court has interpreted the scope of s. 193(c) narrowly, given the broad right to an automatic stay under s. 195** where the threshold of s. 193 is met: see *Enroute Imports Inc. (Re)*, 2016 ONCA 247, 35 C.B.R. (6th) 1, at para. 5. [Emphasis added; paras. 17-18]

H. *The Case Before This Court*

[76] As stated earlier, the Receiver has not persuaded me that principles of statutory interpretation justify a narrow construction of s. 193(c), largely for the reasons offered in *Wilkes*, *Crowe Mackay* and *MCAP Financial*. Additionally, I agree that a determination of whether there is an appeal as of right turns on, and ought to begin with, an inquiry into the statutory criterion for that right; that is, whether the appeal involves property having a value that exceeds the amount prescribed. This, based on the *Orpen/Fallis* test, relates to the jeopardy in the appeal, or the amount of the loss that flows from failure or success in challenging the decision appealed. In some cases, depending on the nature of the appeal, the extent of the alleged loss or amount at stake, may be apparent from the record, but in others evidence may be required, which may be by affidavit, if necessary, as recognized by the Supreme Court noted in *Orpen* and *Fallis*.

[77] The jurisprudence before and after *Bending Lake* and *Wilkes* reveals a range of circumstances where courts have been satisfied, or not, that the record indicates the

property involved exceeded \$10,000. Rationalizing all such decisions would be no easy task and is not required.

[78] This assessment is easier when an appeal involves a challenge to a court approved sale of the debtor's property. In such cases, the focus is on the basis in the record for the appellant's assertion that its loss exceeds \$10,000.

[79] In the present case, this relates to the difference between the Proposed Transactions, approved by the court, and the value under the Peakhill Capital financing, which the appellants submit will enhance the recovery to both of them, as the Second Lenders, and 720's unsecured creditors, who will receive nothing under the Proposed Transactions. The appellants' assertion that this exceeds \$10,000 is supported by the record and, as stated earlier, the Receiver's position does not contest that the amount exceeds \$10,000. Rather the Receiver maintains the Peakhill Capital financing is too uncertain and speculative to be taken seriously, as the judge concluded in the decision appealed.

[80] This is not a case where there is a bare allegation of a loss. Nor is it a situation, as in some of the reported decisions, where the appellants merely sought a postponement of the sale or to have the Receiver embark upon a renovation or redevelopment of the properties with the hope of securing a better sale price. The proposed financing with Peakhill Capital, even with conditions, is sufficient to establish the appellants' alleged loss exceeds \$10,000 for the purposes of s. 193(c).

[81] It may be that the appeal will determine the judge's findings regarding the merits of the proposal based on the financing from Peakhill Capital are unassailable; however, that is an analysis to be undertaken in view of his assessment of the Proposed Transactions under the principles set out in *Royal Bank of Canada v. Soundair Corp.* as the Receiver contends, and also the principles applicable to the exercise of rights of redemption by subsequent encumbrance holders in circumstances where a receivership order has been made.

[82] However, in my opinion, whether construed narrowly or liberally, s. 193(c) does not include consideration of the merits of the appeal at issue, as would be the case if leave were required or when considering a request to cancel the automatic stay that arises under s. 195, as pointed out by Brown J.A. in *Pizale*, at para. 44. There is no such indication from *Orpen* or *Fallis*, and nothing of the sort is suggested in *Wilkes*, *Crowe Mackay* or *MCAP Financial*.

IV. Disposition

[83] It was for these reasons that I joined with my colleagues in dismissing the Receiver's motion to quash the Notice of Appeal, with costs of \$2,500.

LE JUGE FRENCH

I. Introduction

[1] Grant Thornton Limited, le séquestre de la 720434 N.B. Inc. (la 720) nommé par la cour, a présenté une demande à notre Cour par voie d'avis de motion en vue d'obtenir une ordonnance de cassation de l'avis d'appel déposé par les appelants, au motif que ces derniers ont omis d'obtenir au préalable la permission d'interjeter appel. Les appelants soutiennent qu'ils ont un droit d'appel découlant de l'art. 193 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. 1985, ch. B-3, et qu'ils n'ont pas besoin de la permission visée à l'al. 193e).

[2] L'article 193 énumère quatre circonstances dans lesquelles il existe un droit d'appel. Cependant, les observations que les parties ont présentées à notre Cour s'attachaient en grande partie à ce que l'on considère être des courants jurisprudentiels contradictoires sur la bonne interprétation de l'al. 193c), qui confère un droit d'appel si « les biens en question dans l'appel dépassent en valeur la somme de dix mille dollars ». Ce fondement législatif au droit d'appel existe dans la *Loi sur la faillite* depuis plus de 100 ans, en grande partie inchangé, sauf en ce qui a trait au montant déterminant.

[3] À la demande du séquestre, un juge de la Cour du Banc du Roi a approuvé la vente des neuf immeubles de placement / immeubles locatifs de la 720 à trois acheteurs (les opérations proposées). Les appelants soutiennent que le juge a commis une erreur en rejetant une proposition de rechange qui, à leur avis, leur assurerait un meilleur recouvrement et assurerait un remboursement partiel des créanciers non garantis de la 720. Devant le juge chargé de l'audience, le séquestre a soutenu que le produit des opérations proposées rembourserait l'intégralité de la dette de la 720 envers la Caisse populaire acadienne ltée, la créancière hypothécaire de premier rang de tous les immeubles (ainsi que les frais de mise sous séquestre). Cependant, le produit de la vente ne permettrait qu'un

remboursement partiel des huit créanciers hypothécaires de deuxième rang de la 720, dont les appelants, et aucun paiement aux créanciers non garantis de la 720. Les appelants font valoir que, puisque « les biens en question » dans leur appel sont la différence de valeur entre les opérations proposées et la proposition de rechange, et puisque la différence dépasse la somme de dix mille dollars, ils ont un droit d'appel qui découle de l'al. 193c).

[4] Ayant conclu que « les biens en question » dans l'appel dépassent en valeur la somme de dix mille dollars et que les appelants n'ont pas besoin de permission pour interjeter appel, je me suis joint à mes collègues pour rejeter la motion du séquestre en cassation de l'avis d'appel des appelants, les motifs devant suivre. Voici mes motifs.

II. Contexte

A. *Les biens de la 720, leur valeur et les hypothèques de premier et de deuxième rang*

[5] La 720 était propriétaire de neuf biens locatifs en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick. La Caisse détenait des hypothèques de premier rang sur les neuf immeubles, et la créance s'élevait à environ 16 000 000 \$ au moment où la 720 a fait une demande de nomination de séquestre en avril 2024.

[6] À cette époque également, huit des immeubles appartenant à la 720 étaient grevés d'hypothèques de deuxième rang. Ces hypothèques garantissaient huit prêts distincts qui avaient été négociés par l'entremise de Canada's Mortgage Choice, membre du groupe Alliance hypothécaire. Chaque prêt avait été consenti par un groupe différent de prêteurs, composé principalement de particuliers qui prêtaient ou investissaient à partir de leur épargne-retraite. Les prêteurs visés par les huit hypothèques de deuxième rang sont désignés collectivement comme les prêteurs de deuxième rang.

[7] Puisque la question dont notre Cour est saisie est de savoir si « les biens en question dans l'appel dépassent en valeur la somme de dix mille dollars », il est nécessaire

d'évaluer la différence de valeur entre les opérations proposées et la proposition privilégiée par les appelants, ainsi que les conséquences pour les prêteurs de deuxième rang.

[8] Le dossier contient peu de renseignements concernant la valeur des immeubles appartenant à la 720. La motion en cassation déposée par le séquestre ne comprend ni les conventions d'achat-vente qui indiqueraient la valeur des opérations proposées ni les évaluations foncières obtenues par le séquestre. Pour des motifs valables, ces documents ont été assujettis à une ordonnance de mise sous scellés rendue dans le cadre de la décision frappée d'appel. Je m'y attarderai davantage ci-après.

[9] Cependant, la valeur de chacun des huit immeubles grevés d'hypothèques de deuxième rang est indiquée dans la colonne de droite du tableau ci-dessous, valeur établie par des évaluations effectuées par les Services d'évaluation et de conseil de la CBRE entre la fin de 2022 et le milieu de 2023, époque à laquelle la 720 tentait de refinancer ses dettes avant la mise sous séquestre. Le total de 25 770 000 \$ ne comprend pas la valeur de l'immeuble appartenant à la 720 qui est situé à Shippagan, au Nouveau-Brunswick.

[10] Les sommes dues aux prêteurs de deuxième rang sont énumérées dans la première colonne et totalisent 5 364 070 \$. Bien que, comme je l'ai indiqué ci-dessus, la somme totale due à la Caisse soit d'environ 16 000 000 \$, le dossier ne permet pas d'établir clairement la ventilation parmi les immeubles. Les hypothèques de deuxième rang prévoient qu'elles sont [TRADUCTION] « subordonnées à une hypothèque de premier rang existante jusqu'à un maximum de », soit le montant indiqué dans la deuxième colonne ci-dessous, soit [TRADUCTION] « 75 % du prix d'achat ».

	Hypothèques de 2 ^e rang	Hypothèque de 1 ^{er} rang de la Caisse	Valeur d'expertise
10, rue Dickey, Amherst, N.-É.	618 000 \$	1 170 000 \$	2 000 000 \$
15, rue Dickey, Amherst, N.-É.	728 500 \$	2 281 500 \$	3 510 000 \$

15-29, rue Donald, Amherst, N.-É.	247 500 \$	643 500 \$	1 240 000 \$
21, rue Dickey, Amherst, N.-É.	921 500 \$	1 345 500 \$	2 780 000 \$
720-760, rue College, Amherst, N.-É.	609 870 \$	75 % du prix	3 850 000 \$
80, rue Rupert, Amherst, N.-É.	184 500 \$	409 500 \$	800 000 \$
35, rue McKnight, Fredericton, N.-B.	1 480 000 \$	75 % du prix	7 900 000 \$
9, rue Butte-à-Éloi, Cap-Pelé, N.-B.	574 200 \$	75 % du prix	3 690 000 \$
150, 10 ^e rue, Shippagan, N.-B.	0 \$?	?
		env.	
TOTAL	5 364 070 \$	16 000 000 \$	25 770 000 \$ ++

[11] Dans les mémoires qu'ils ont présentés à notre Cour, les appelants affirment (1) que les immeubles appartenant à la 720 ont une valeur de 30 000 000 \$ et (2) que le financement proposé qui a été présenté au tribunal de première instance, comme option de rechange aux opérations proposées, représente une valeur d'environ 25 000 000 \$, une somme considérablement plus élevée que la valeur des opérations proposées.

B. *La nomination du séquestre, le processus de vente et les prêteurs de deuxième rang*

[12] En avril 2024, au même moment où elle nommait le séquestre, la cour a aussi accueilli une demande d'ordonnance approuvant un processus de vente et de sollicitation d'investisseurs. Le 21 juin 2024, le séquestre a lancé ce processus, fixant le 21 août 2024 comme date limite pour le dépôt des soumissions relatives aux neuf immeubles appartenant à la 720, individuellement ou collectivement.

[13] Bien que la Caisse, en sa qualité de créancière hypothécaire de premier rang, se soit chargée de demander la nomination du séquestre et de lancer le processus de vente des immeubles sur lesquels elle détenait une charge, les prêteurs de deuxième rang

prétendent qu'ils ont, eux aussi, agi avec diligence et ont pris des mesures pour protéger leur position en tant que détenteurs des hypothèques de deuxième rang.

[14] Après que la 720 eut manqué à ses obligations de paiement de ses prêts, un représentant de Canada's Mortgage Choice [TRADUCTION] « a pris en charge la coordination des mesures visant à rembourser/protéger les prêteurs de deuxième rang ». En janvier 2024, les services d'un avocat ont été retenus et des demandes formelles de remboursement ont été remises à la 720. Peu après l'ordonnance de mise sous séquestre, les prêteurs de deuxième rang et Canada's Mortgage Choice ont eu des discussions avec les responsables de la 720, Leslie Collard et Clifford (Jamie) Collard, concernant leurs efforts continus pour refinancer la dette de la 720 envers la Caisse et pour obtenir l'annulation de l'ordonnance de mise sous séquestre rendue en avril 2024. Le refinancement proposé devait être assuré par Peakhill Capital Inc., et il devait avoir l'accord et la participation des prêteurs de deuxième rang. Il comprenait notamment ce qui suit :

- 1) une avance de fonds par Peakhill Capital pour rembourser la créance de la Caisse et devenir créancière hypothécaire de premier rang à l'égard de huit des neuf immeubles appartenant à la 720 (excluant seulement l'immeuble situé au 35, rue McKnight, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick);
- 2) le transfert du titre de propriété de l'immeuble situé au 35, rue McKnight aux prêteurs de deuxième rang (ou à une personne morale constituée par eux) et la mainlevée de leurs hypothèques de deuxième rang sur tous les immeubles grevés de l'hypothèque de premier rang de Peakhill Capital;
- 3) l'amélioration de la position des créanciers non garantis, du fait que leurs créances ne seraient subordonnées qu'aux hypothèques de premier rang de Peakhill Capital sur huit immeubles.

[15] Les appelants/prêteurs de deuxième rang désignent ce plan comme le Plan 35 McKnight. Essentiellement, l'intégralité de la créance de la Caisse serait remboursée,

Peakhill Capital détiendrait les hypothèques de premier rang (soit les seules hypothèques) sur huit immeubles, et les prêteurs de deuxième rang recevraient l'immeuble situé au 35, rue McKnight en échange de la renonciation à leurs droits à l'égard des huit autres immeubles. Il faut se rappeler que la CBRE avait évalué l'immeuble situé au 35, rue McKnight à 7 900 000 \$ (entre la fin de 2022 et le milieu de 2023).

[16] Le 21 août 2024, les prêteurs de deuxième rang ont informé le séquestre qu'ils appuyaient le plan des Collard pour rembourser la Caisse et qu'ils s'opposeraient à l'acceptation par le séquestre de toute offre issue du processus de vente qui entraînerait un remboursement inférieur des détenteurs des hypothèques de deuxième rang.

[17] Toutefois, le 24 août 2024, les prêteurs de deuxième rang ont appris que les Collard / la 720 n'avaient pas présenté la proposition visant le remboursement de la Caisse. L'autre société des Collard, Collard Properties Inc., est devenue insolvable et a déposé une demande de redressements en Ontario sous le régime de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. 1985, ch. C-36. En conséquence, Peakhill Capital a retiré son engagement de leur fournir un nouveau financement.

C. *La proposition de rechange visant un financement par Peakhill Capital*

[18] Un représentant de Canada's Mortgage Choice a communiqué avec Peakhill Capital afin de déterminer si cette dernière serait disposée à assurer le financement nécessaire pour rembourser la Caisse essentiellement aux mêmes conditions qu'elle avait auparavant proposées aux Collard / à la 720. Le 26 août 2024, Peakhill Capital a répondu par courriel qu'elle était disposée à le faire.

[19] Le 9 septembre 2024, l'avocat des prêteurs de deuxième rang a informé l'avocat du séquestre par écrit que ceux-ci étaient en mesure [TRADUCTION] « de racheter et rembourser les hypothèques de premier rang » détenues par la Caisse, et il a demandé au séquestre d'indiquer la somme requise pour rembourser la créance de la Caisse.

[20] L'avocat du séquestre a répondu le 11 septembre 2024, indiquant que [TRADUCTION] « le séquestre est engagé dans un processus de vente approuvé par le tribunal », il était en train de préparer à l'intention du tribunal une demande d'approbation des soumissions retenues et, [TRADUCTION] « à ce titre, le séquestre continuera d'agir en conformité avec le processus supervisé par le tribunal ». En dernier lieu, l'avocat a affirmé ce qui suit : [TRADUCTION] « Si vos clients ont des préoccupations à l'égard de ce processus, il leur est loisible de les présenter lors de l'audience d'approbation des ventes, dès que la date de celle-ci aura été fixée. »

[21] Le séquestre n'a pas divulgué le montant du remboursement. Selon les observations des appelants, cela présentait un problème pour le refinancement provenant de Peakhill Capital, et il devenait nécessaire de présenter la proposition à l'audience que le séquestre avait l'intention de mettre au rôle en vue de l'approbation des opérations proposées.

D. *La demande du séquestre visant l'approbation judiciaire des opérations proposées*

[22] En préparation pour l'audience en Cour du Banc du Roi, le séquestre a rédigé son troisième rapport au tribunal, daté du 19 septembre 2024. Le rapport explique que le séquestre a retenu trois soumissions [TRADUCTION] « qui devaient être présentées à la Cour pour examen ». Une soumission visait l'achat de cinq immeubles, une soumission visait trois immeubles, et la dernière soumission visait un immeuble (ensemble, les opérations proposées).

[23] On explique dans le rapport que le séquestre estimait que les opérations proposées suffiraient (1) pour payer l'intégralité des frais administratifs, des frais d'emprunt du séquestre et de la créance de la Caisse et (2) pour payer en partie les créances des prêteurs de deuxième rang. Il n'y aurait aucune somme pour les créanciers non garantis. On indiquait dans le rapport que [TRADUCTION] « la Caisse, à titre de créancière garantie de rang supérieur de la société, appuyait les opérations proposées ». Le rapport n'indique

pas le montant que l'on prévoyait verser aux prêteurs de deuxième rang. Le rapport résume ainsi les dettes en souffrance au 1^{er} août 2024 :

<u>Frais administratifs et frais d'emprunt du séquestre</u>	<u>Inconnus</u>
Impôts fonciers en souffrance	667 187 \$
Hypothèques de premier rang : Caisse	16 030 271 \$
Hypothèque de deuxième rang	5 758 241 \$
Billet à ordre : non garanti	3 997 733 \$
Fournisseurs non garantis	252 672 \$
Total	26 706 104 \$

[24] Les conventions de vente relatives aux opérations proposées prévoyaient toutes que les immeubles appartenant à la 720 étaient vendus sous réserve des impôts fonciers en souffrance. Autrement dit, la responsabilité de l'arriéré d'impôts de la 720 passerait aux acheteurs et celui-ci ne serait pas payé par le séquestre sur le produit des opérations proposées.

[25] À l'audience du 5 novembre 2024, les prêteurs de deuxième rang se sont opposés à la demande du séquestre visant l'approbation des opérations proposées et ont soutenu que le financement auprès de Peakhill Capital était dans l'intérêt de tous les créanciers, puisqu'il offrait un recouvrement beaucoup plus important aux créanciers hypothécaires de deuxième rang et un paiement partiel des créanciers non garantis de la 720. Cette position reposait sur une garantie personnelle des prêts de la 720 en faveur des prêteurs de deuxième rang.

[26] Le juge a donné des motifs oraux pour sa décision d'approuver les opérations proposées. Nul n'a contesté qu'il a conclu que la proposition de rechange était hypothétique et insuffisante pour justifier de ne pas donner suite au processus de vente approuvé par le tribunal, qui avait mené à trois ventes qui répondraient par ailleurs aux principes énoncés dans *Royal Bank of Canada c. Soundair Corp.* (1991), [1991] O.J. No. 1137 (QL).

E. *L'appel et la motion en cassation*

[27] En réponse au dépôt de l'avis d'appel contestant l'approbation des ventes, le séquestre a déposé sa motion en cassation. Comme je l'ai indiqué ci-dessus, cette motion n'inclut ni les évaluations des immeubles de la 720 obtenues par le séquestre ni les conventions d'achat-vente qui indiqueraient le produit des ventes. Bien que le séquestre ait eu de bonnes raisons de demander que cette information soit mise sous scellés par le juge de la Cour du Banc du Roi en attendant la clôture des opérations proposées, il semblerait que cette information n'était pas jugée pertinente quant à la question de savoir si l'appel porte sur des biens dont la valeur est supérieure à dix mille dollars. Quoiqu'il en soit, on a admis à l'audience tenue devant nous que l'ordonnance n'empêcherait pas notre Cour d'avoir accès à l'information mise sous scellés, au besoin.

[28] À mon avis, il n'était pas nécessaire d'avoir accès à cette information. La position prise par le séquestre dans la motion en cassation n'est pas que le risque couru par les appelants dans l'appel, ou leur perte s'ils sont déboutés, ne dépasse pas 10 000 \$, en fonction de la différence entre les sommes que les appelants recevraient par suite des opérations proposées par opposition à l'opération de rechange qu'ils appuient. La position prise par le séquestre est plutôt que l'option proposée par les prêteurs de deuxième rang manque de substance, n'est pas crédible et est, au mieux, hypothétique, ce qui, selon la jurisprudence invoquée par le séquestre, n'offre pas un fondement factuel suffisant pour établir que les biens en question dans l'appel ont une valeur supérieure à 10 000 \$. En somme, il n'est pas véritablement contesté que, au vu du dossier dont nous disposons, le risque que courent les appelants ou leur perte éventuelle dépasse 10 000 \$, comme le prétendent les appelants, si ce n'est l'argument du séquestre que l'option de rechange aux opérations proposées manque de substance, n'est pas crédible et est hypothétique.

[29] Avant de continuer, je m'arrête pour mentionner que, après que le séquestre eut déposé sa motion en cassation, les appelants ont déposé une motion en autorisation d'appel, au titre de l'al. 193e), motion qui devait être instruite par un juge de la Cour. La

motion a été ajournée en attendant l'issue de la présente motion. Bien que les motions en cassation d'un avis d'appel présentées en vertu de la règle 62.23 des *Règles de procédure* soient instruites par une formation de la Cour, les motions en autorisation d'appel sont habituellement instruites par un juge siégeant seul. Cette approche est voulue, même s'il est parfois possible qu'elle ne soit pas expéditive. Comme la Cour l'a expliqué dans *Isabelle c. Banque Royale du Canada*, 2008 NBCA 69, 336 R.N.-B. (2^e) 332, aux par. 24 et 25, il en est ainsi même si la procédure en vue de l'obtention de l'autorisation d'appel est modifiée par la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (par. 183(2)). Les *Règles générales sur la faillite et l'insolvabilité* prévoient que, « [e]n cas d'application de l'alinéa 193e) de la *Loi*, l'avis d'appel est accompagné de la demande d'autorisation d'appel » (*Règles générales*, par. 31(2)); cependant, puisque l'al. 193e) lui-même permet un appel « dans tout autre cas, avec la permission d'un juge de la Cour d'appel » (soulignement ajouté), les demandes d'autorisation doivent être instruites dans un premier temps par un juge siégeant seul. Cela dit, dans les circonstances qui existaient dans l'affaire *Isabelle*, après que la Cour eut conclu que l'appelante n'avait pas de droit d'appel découlant des al. 193a) à d), la formation de juges a décidé d'agir de manière expéditive et a conclu qu'elle pouvait statuer sur la demande d'autorisation d'appel; elle a accordé l'autorisation et instruit l'appel.

[30] Quoi qu'il en soit, en l'espèce, puisque nous avons conclu que les appelants ont un droit d'appel découlant de l'al. 193c), leur motion en autorisation n'est pas nécessaire.

III. Analyse

[31] Le séquestre avance que les critères qui confèrent un droit d'appel prévus à l'art. 193 ne s'appliquent pas à l'appel interjeté par les appelants :

Court of Appeals

193 Unless otherwise expressly provided, an appeal lies to the Court of Appeal from any order or decision of a judge of the court in the following cases:

Cour d'appel

193 Sauf disposition expressément contraire, appel est recevable à la Cour d'appel de toute ordonnance ou décision d'un juge du tribunal dans les cas suivants :

- | | |
|--|---|
| a) if the point at issue involves future rights; | a) le point en litige concerne des droits futurs; |
| b) if the order or decision is likely to affect other cases of a similar nature in the bankruptcy proceedings; | b) l'ordonnance ou la décision influera vraisemblablement sur d'autres causes de nature semblable en matière de faillite; |
| c) if the property involved in the appeal exceeds in value ten thousand dollars; | c) les biens en question dans l'appel dépassent en valeur la somme de dix mille dollars; |
| d) from the grant of or refusal to grant a discharge if the aggregate unpaid claims of creditors exceed five hundred dollars; and | d) la libération est accordée ou refusée, lorsque la totalité des réclamations non acquittées des créanciers dépasse cinq cents dollars; |
| e) in any other case by leave of a judge of the Court of Appeal. | e) dans tout autre cas, avec la permission d'un juge de la Cour d'appel. |

[32] Les appelants font valoir que trois des quatre critères s'appliquent à leur appel, à savoir (1) le point en litige concerne des droits futurs, (2) l'ordonnance dont appel influera vraisemblablement sur d'autres causes, et (3) la valeur des biens en question dépasse 10 000 \$. Comme je l'ai mentionné ci-dessus, l'audience tenue devant nous s'est attachée en grande partie à deux courants de jurisprudence concernant la question de savoir si « les biens en question » dans un appel dépassent en valeur la somme de dix mille dollars. Comme nous avons conclu que cette disposition s'applique pour conférer un droit d'appel aux appelants, je ne traiterai ni de l'al. 193a) ni de l'al. 193b), si ce n'est que pour affirmer que je ne suis pas d'avis que l'une ou l'autre de ces dispositions confère un droit d'appel dans les circonstances.

[33] Une abondante jurisprudence interprète l'al. 193c). À mon avis, comme je l'explique ci-après, l'analyse porte habituellement sur deux questions : premièrement, si l'appel [TRADUCTION] « porte sur des biens », et deuxièmement, le cas échéant, si ces biens dépassent en valeur la somme de dix mille dollars. Il n'est pas nécessaire de traiter

ces questions séparément dans tous les cas, mais il est utile de les distinguer. Comme la jurisprudence l'indique, certains appels ne portent tout simplement pas sur des biens, en ce sens que la décision dont appel n'a pas causé de perte à l'appelant, ce qui peut se produire, par exemple, lorsque la décision ne fait qu'approuver un processus de vente de biens par un séquestre, toute offre ou vente qui en résulte étant assujettie à l'approbation du tribunal. Dans de tels cas, la décision contestée peut être qualifiée de purement procédurale et ne porte pas sur des biens au sens de l'al. 193c).

[34] En revanche, il se peut que l'appel d'une décision porte incontestablement sur des biens, et la question en litige est de savoir si la preuve au dossier permet d'étayer l'assertion des appelants que les biens en question dépassent en valeur la somme de dix mille dollars.

[35] À mon avis, c'est le cas en l'espèce. La décision que contestent les appelants, à savoir l'approbation de la vente des biens appartenant à la 720, [TRADUCTION] « porte [effectivement] sur des biens », ce qui s'accorde avec les deux courants jurisprudentiels. La véritable question est de savoir si le dossier factuel étaye suffisamment l'argument des appelants voulant que la valeur en cause dans l'appel, à savoir leur perte éventuelle s'ils sont déboutés, dépasse 10 000 \$. C'est sur ce point que les deux courants jurisprudentiels divergent.

A. *Les deux courants jurisprudentiels*

[36] Le séquestre invoque un courant de décisions qui concluent que le droit d'appel prévu à l'art. 193 doit être interprété de façon restrictive, comme on le constate dans *2403177 Ontario Inc. c. Bending Lake Iron Group Limited*, 2016 ONCA 225, [2016] O.J. No. 1564 (QL), et *Hillmount Capital Inc. c. Pizale*, 2021 ONCA 364, [2021] O.J. No. 2918 (QL). La méthode d'interprétation restrictive n'a pas commencé avec l'arrêt *Bending Lake*. Cette décision s'inspire d'une jurisprudence antérieure, dont des décisions de la Cour d'appel de l'Alberta que notre Cour a accueillies favorablement dans *Isabelle c. Banque Royale du Canada* (voir *Simonelli c. Mackin*, 2003 ABCA 47,

[2003] A.J. No. 142 (QL); *Elias c. Hutchinson*, 1981 ABCA 31, [1981] A.J. No. 896 (QL); *Alternative Fuel Systems Inc. c. EDO (Canada) Limited*, 1997 ABCA 273, [1997] A.J. No. 869 (QL). Cependant, c'est l'arrêt *Bending Lake* qui est habituellement cité pour offrir un résumé de cette méthode et qui semble avoir servi de fondement aux motifs de décision dans l'arrêt *MNP Ltd. c. Wilkes*, 2020 SKCA 66, [2020] S.J. No. 220 (QL), qui est maintenant cité comme étant représentatif de l'autre interprétation de l'art. 193.

[37] Les appelants préconisent la méthode d'interprétation adoptée dans *MNP Ltd. c. Wilkes*, qui a rejeté les motifs donnés pour justifier une interprétation restrictive dans *Bending Lake* (et dans d'autres affaires semblables). La méthode adoptée dans *Wilkes* a été suivie par la Cour d'appel de la Colombie-Britannique dans *Crowe Mackay & Company Ltd. c. 0731431 B.C. Ltd.*, 2022 BCCA 158, [2022] B.C.J. No. 762 (QL), et dans *QRD (Willoughby) Holdings Inc. c. MCAP Financial Corporation*, 2024 BCCA 318, [2024] B.C.J. No. 1698 (QL).

[38] Il n'est guère surprenant que la différence entre une approche restrictive et une approche plus libérale à l'interprétation de l'al. 193c) ne mène pas nécessairement à un résultat différent, et, à mon avis, en pratique, la différence est particulièrement limitée dans des circonstances concernant la contestation de la vente de biens par un séquestre, comme c'est le cas en l'espèce. Dans les deux courants jurisprudentiels, on s'attache à la perte que la vente approuvée par le tribunal est censée avoir causée aux appelants. Cependant, les différentes méthodes d'interprétation semblent continuer à influencer sur l'appréciation du dossier factuel requis pour établir que les « biens en question » dans l'appel, ou la perte, dépassent en valeur la somme de 10 000 \$.

B. *Les droits d'appel d'origine législative fondés sur la somme ou la valeur des biens en question ou de la chose en litige*

[39] Avant de me pencher sur les deux courants jurisprudentiels traités dans les arrêts *Bending Lake* et *Wilkes*, je vais examiner la méthode qui est adoptée habituellement pour déterminer si, pour l'application d'un droit d'appel d'origine législative, la valeur des

questions en litige dans l'appel dépasse la somme ou la valeur établie comme condition préalable à l'exercice de ce droit. L'analyse de ces dispositions, y compris l'al. 193c), s'attache à la somme en cause dans l'appel ou au montant de la perte qui est censée avoir été causée par la décision dont appel. Cette analyse s'applique aux deux courants jurisprudentiels.

[40] Dans *Orpen c. Roberts*, [1925] R.C.S. 364, [1925] A.C.S. n° 14 (QL), la Cour suprême s'est penchée sur un droit d'appel de ce genre prévu à l'art. 40 de la *Loi de la Cour suprême* (en vigueur à l'époque). La nature du litige dans l'appel offre un aperçu utile de la manière dont la Cour suprême a interprété « la somme ou valeur de la chose en litige » et de la manière dont cela soulève une question qui est distincte des questions soulevées par les moyens d'appel. La question à trancher dans l'appel visait le droit des appelants à une injonction pour empêcher le propriétaire d'un terrain adjacent de construire un bâtiment à moins de 25 pieds de la rue, en violation d'un arrêté municipal, et pour empêcher la municipalité de délivrer un permis autorisant la construction. Selon la décision, [TRADUCTION] « la somme ou valeur de la chose en litige » [aux termes de l'art. 40 de la *Loi de la Cour suprême*] est la perte qu'entraînerait le fait d'accorder ou de refuser le droit ». Autrement dit, la perte de valeur des biens de l'appelant si l'on refusait d'accorder l'injonction sollicitée. En outre, la Cour a conclu que [TRADUCTION] « la preuve établit de manière suffisante que la perte – et donc la somme ou valeur en litige – dépasse 2 000 \$ » (p. 367).

[41] Dans *Fallis and Deacon c. United Fuel Investments Ltd.*, [1962] R.C.S. 771, [1962] A.C.S. n° 63 (QL), la Cour suprême s'est penchée sur le droit d'appel conféré par l'art. 108 de la *Loi sur les liquidations*, S.R.C. 1952, ch. 296, qui prévoyait alors que « [s]i la somme en jeu excède deux mille dollars, avec la permission d'un juge de la Cour suprême du Canada, appel est recevable » (soulignement ajouté). La question sous-jacente était une requête en liquidation de la compagnie. Bien qu'elle ait été rejetée en première instance, la requête a été accueillie en appel et une ordonnance de liquidation a été rendue. Les détenteurs des actions privilégiées de catégorie « B » de la compagnie ont interjeté appel de la décision à la Cour suprême. La compagnie a présenté une requête en cassation

de l'appel au motif que, dans le cadre d'un appel visant une ordonnance de liquidation d'une compagnie, il n'y a pas de « somme en jeu ». En rejetant la motion en cassation, la Cour suprême a approuvé la méthode d'interprétation adoptée dans *Orpen* et a mis l'accent sur une vision pratique et valable de ce qui constitue une « somme en jeu ». S'exprimant au nom de la Cour, le juge Cartwright s'est expliqué ainsi :

[TRADUCTION]

À mon avis, le critère qu'il faut appliquer pour déterminer s'il y a dans l'appel proposé une somme en jeu qui excède deux mille dollars est le critère énoncé dans la décision que notre Cour a rendue dans *Orpen c. Roberts* [[1925] R.C.S. 364, 1 D.L.R. 1101.], confirmant la décision du registraire confirmant sa compétence. **L'action visait l'obtention d'une injonction pour empêcher le défendeur de construire un bâtiment à moins de 25 pieds de l'alignement de la rue et pour empêcher la municipalité d'accorder un permis autorisant la construction du bâtiment proposé.** À la page 367 du procès-verbal, on peut lire ce qui suit :

[TRADUCTION]

La Cour a dit que l'objet de l'appel est le droit de l'intimé de construire sur l'alignement de la rue, sur la rue Carlton, dans la ville de Toronto. « **La somme ou valeur de la chose en litige** » (article 40) est la **perte qu'entraînerait le fait d'accorder ou de refuser ce droit.** La preuve établit de manière suffisante que la perte – et donc la somme ou valeur en litige – dépasse 2 000 \$.

Lorsqu'on applique ce critère aux faits de l'espèce, **la preuve démontre que la liquidation aurait pour effet de causer à l'appelant Fallis une perte qui dépasse considérablement 2 000 \$ [...]** [Soulignement et gras ajoutés; p. 774]

[42] Le juge Cartwright a rejeté l'argument de la société intimée fondé sur une décision antérieure de la Cour suprême qui entrerait en conflit avec la décision dans *Orpen*. Dans *Cushing Sulphite-Fibre Co. c. Cushing* (1906), 37 R.C.S. 427, [1906] A.C.S. n° 19 (QL), la Cour a conclu [TRADUCTION] « qu'un jugement dans lequel la Cour refuse d'annuler une ordonnance de liquidation ne porte sur aucune somme, en conséquence de

quoi l'autorisation d'appel ne peut être accordée » (soulignement ajouté). Le juge Cartwright a indiqué que l'arrêt *Cushing* [TRADUCTION] « avait, bien entendu, été rendu avant la modification de 1913 et, dans la mesure où cet arrêt semble établir un principe qui serait contraire au principe énoncé dans *Orpen*, précité, il n'y a pas lieu de le suivre » (p. 775).

[43] Même avant l'arrêt *Fallis*, les tribunaux appliquaient la *ratio decidendi* de l'arrêt *Orpen* au droit d'appel qui est maintenant prévu à l'al. 193c), et ils ont conclu qu'il n'était pas nécessaire que le droit d'appel conditionnel concerne une somme monétaire, statuant plutôt que l'analyse portait sur la question de savoir si la valeur des biens en cause dépassait le seuil prévu par la loi (*Apex Lumber Company, Limited c. Johnstone* (1925), 7 C.B.R. 157 (C.A.C.-B.); *Fogel c. Grobstein* (1945), 26 C.B.R. 248 (C.A. Qué.); *In re Succession Pierre Tetreault* (1947), 28 C.B.R. 224 (C.A. Qué.); et *In re Roger Deslauriers c. Brunet et al.* (1949), 30 C.B.R. 77 (C.A. Qué.)).

[44] L'année précédant celle où la décision dans *Bending Lake* a été rendue, la juge d'appel Paperny a appliqué, dans *Trimor Mortgage Investment Corporation c. Fox*, 2015 ABCA 44, [2015] A.J. No. 100 (QL), le critère énoncé dans les arrêts *Orpen/Fallis* et a conclu que la valeur des biens en question aux termes de l'al. 193c) [TRADUCTION] « est la perte [qu'entraînerait] le fait d'accorder ou de refuser » le droit revendiqué (par. 8). Comme nous le verrons ci-après, les observations de la juge Paperny dans *Trimor Mortgage* sont citées favorablement dans *Bending Lake*. De même, dans *Isabelle c. Banque Royal du Canada*, notre Cour a reconnu, s'agissant de l'al. 193c), que la jurisprudence a pris en compte la perte découlant de la décision dont appel.

[45] Je me penche maintenant sur les décisions qui nous ont été présentées pour refléter les deux courants de jurisprudence relativement à l'al. 193c).

C. 2016 – *Bending Lake Iron Group*

[46] Cette décision portait sur une motion présentée par le séquestre de Bending Lake en vue de déterminer si Bending Lake avait un droit d'appel à la Cour d'appel de l'Ontario découlant de l'art. 193. Dans l'appel, on contestait l'ordonnance rendue par un juge qui autorisait le séquestre à vendre la quasi-totalité des biens de Bending Lake à l'issue d'un processus de vente approuvé par le tribunal. Le juge d'appel Brown a conclu que l'appel ne concernait pas des droits futurs, n'influaient pas sur d'autres causes en matière de faillite et ne portait pas sur des biens dépassant en valeur la somme de 10 000 \$. C'est cette dernière conclusion qui nous intéresse plus particulièrement en l'espèce.

[47] Le juge Brown a commencé son analyse en se penchant sur la question de savoir s'il y avait lieu de donner aux droits d'appel prévus aux al. 193a) à d) une interprétation [TRADUCTION] « large, libérale et à vaste portée », ou s'il fallait les interpréter [TRADUCTION] « dans le contexte des exigences des “contentieux en temps réel” qui caractérisent la procédure contemporaine en matière d'insolvabilité et de restructuration » (par. 47). La conclusion qui en résulte est au cœur des deux courants jurisprudentiels décrits ci-dessus.

[48] Deux [TRADUCTION] « facteurs contextuels » ont amené le juge Brown à [TRADUCTION] « refuser d'avoir recours à une application large du droit d'appel automatique prévu à l'al. 193c) » (par. 53). Premièrement, l'ajout à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* en 1949 d'un droit d'appel avec la permission de la Cour (l'al. 193e) actuel) a éliminé la nécessité qui existait auparavant de donner une interprétation large aux critères énumérés relativement au droit d'appel. Deuxièmement, les droits d'appel automatiques prévus aux al. 193a) à d) ne s'appliquent pas de façon harmonieuse avec l'autre loi canadienne importante en matière d'insolvabilité, la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, qui ne permet des appels qu'avec la permission du tribunal.

[49] En outre, le juge Brown a conclu que trois principes ressortaient de son examen de la jurisprudence : l'al. 193c) ne s'applique pas aux ordonnances et décisions qui

(i) sont de nature procédurale, (ii) ne mettent pas en jeu la valeur des biens du débiteur ou (iii) n'entraînent pas de pertes.

[50] Le juge Brown s'est ensuite penché sur chacun de ces principes, à tour de rôle, afin de déterminer s'il existait un droit d'appel découlant de l'al. 193c). Premièrement, il a conclu que plusieurs des moyens invoqués par Bending Lake dans l'appel soulevaient des questions qui étaient de nature procédurale et qui ne relevaient donc pas de l'al. 193c).

[51] Deuxièmement, il a conclu que les moyens liés à l'argument de Bending Lake, selon lequel la vente à un prix trop faible aurait dû être reportée afin de permettre aux actionnaires de refinancer la compagnie, « ne mettaient pas en jeu la valeur des biens du débiteur, de sorte que l'al. 193c) ne s'appliquait pas » (par. 60, soulignement ajouté).

[52] Troisièmement, le juge Brown s'est penché sur la question de savoir si l'ordonnance dont appel avait entraîné un gain ou une perte. Son mode d'analyse s'apparente, bien qu'il ne soit pas identique, à l'appréciation de la valeur des « biens en question dans l'appel » du fait qu'il prend en compte le montant de la [TRADUCTION] « perte [qu'entraînerait] le fait d'accorder ou de refuser » le droit en question, tel qu'indiqué dans les arrêts *Orpen* et *Fallis* (par. 61). Effectivement, le juge Brown commence son analyse en citant les observations de la juge Paperny dans *Trimor Mortgage*, où elle décrit l'aspect gain ou perte de l'al. 193c) en ces termes :

[TRADUCTION]

[...] Le critère à appliquer aux termes de cette disposition a été formulé au départ dans *Orpen c. Roberts*, [1925] R.C.S. 364, à la p. 367, [1925] 1 D.L.R. 1101, et confirmé dans *Fallis and Deacon c. United Fuel Investments Ltd.*, [1962] R.C.S. 771, 4 C.B.R. (N.S.) 209, qui a expliqué que **la somme ou valeur de la chose en litige est la perte qu'entraînerait le fait d'accorder ou de refuser ce droit**. [...] [Soulignement et gras ajoutés; par. 61]

[53] Malgré qu'il ait affirmé que l'ordonnance d'approbation de la vente (et de dévolution) n'entraînait pas de perte ou de gain, en ce sens que l'ordonnance n'établissait

pas qui avait droit au produit de la vente, le juge Brown a reconnu que, dans l'appel interjeté dans l'affaire *Bending Lake*, on alléguait que la vente était déraisonnable et entraînerait une perte de valeur de 125 000 000 \$. Appliquant l'analyse des pertes à l'affaire dont il était saisi, le juge Brown a statué qu'il incombait à l'appelant d'établir que [TRADUCTION] « le fait d'accorder une ordonnance d'approbation et de dévolution entraînait une perte de plus de 10 000 \$, étant donné que le séquestre aurait pu obtenir un prix de vente supérieur pour les biens du débiteur » (par. 64).

[54] Il a toutefois conclu que le dossier ne renfermait pas la preuve nécessaire de la valeur des biens, ou de la perte, en question dans l'appel. Cette preuve n'existait ni dans le dossier de première instance ni dans la motion présentée à la Cour d'appel. Le juge Brown a dit ce qui suit :

[TRADUCTION]

Je ne souscris pas à l'argument du débiteur. **La question de savoir si « les biens en question dans l'appel dépassent [en valeur] la somme de dix mille dollars » est tributaire des faits. Pour que l'al. 193c) s'applique, le débiteur ne peut se limiter à une simple allégation que la vente est déraisonnable.** Il s'agit ici d'un contentieux en matière d'insolvabilité en temps réel, où les retards dans la procédure peuvent influencer défavorablement les sommes que le séquestre peut obtenir dans le processus de réalisation des biens. **Le débiteur doit, dans le dossier de la preuve examiné par le juge saisi de la motion, démontrer l'existence d'un fondement quelconque établissant que les biens en question dans l'appel dépasseraient en valeur la somme de 10 000 \$, en ce sens que le fait d'accorder l'ordonnance d'approbation et de dévolution a entraîné une perte de plus de 10 000 \$, étant donné que le séquestre aurait pu obtenir un prix de vente supérieur pour les biens du débiteur.** Une simple affirmation ne suffit pas, sans quoi une simple allégation de vente déraisonnable formulée dans un avis d'appel pourrait entraîner la suspension automatique d'une ordonnance d'approbation de la vente par application de l'art. 195 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* pendant que l'appelant poursuit son appel.

En l'espèce, il ressort du dossier de la preuve qu'il n'y avait pas de soumissions concurrentes pour les biens du

débiteur que le juge saisi de la motion aurait pu prendre en compte; seule Legacy Hill a manifesté un intérêt suffisamment sérieux pour aboutir à une convention de vente avec le séquestre.

Ni le débiteur ni ses actionnaires n'ont présenté au juge saisi de la motion une évaluation [des biens] du débiteur qui aurait été effectuée peu de temps avant la passation de la convention de vente. M. Wetelainen n'a pas joint à l'affidavit qu'il a présenté au juge saisi de la motion la note de Broad Oak préalable à la mise sous séquestre. En revanche, le séquestre a informé le juge saisi de la motion que la valeur marchande du minerai de fer avait diminuée pour atteindre une somme se situant à près de 55 \$ US la tonne, ce qui rendait un processus de vente approuvé par le tribunal [TRADUCTION] « très difficile dans les conditions actuelles du marché ». Le prix du marché du minerai de fer indiqué par le séquestre était de beaucoup inférieur aux hypothèses utilisées par Broad Oak avant la mise sous séquestre.

M. Wetelainen n'a pas non plus attesté, dans le cadre de la motion en approbation de la vente, que les biens du débiteur valaient plus de 100 millions de dollars. Dans son affidavit, il a plutôt insisté sur la nécessité de reporter la vente afin de permettre aux actionnaires du débiteur de réaliser un compromis sur la créance garantie et de rembourser ensuite le montant du compromis.

Enfin, les prêteurs garantis du débiteur ont donné leur appui à la convention de vente, malgré le fait qu'ils subiraient un important manque à gagner lors de la vente.

Pris ensemble, ces faits ne font ressortir du dossier de la preuve aucun fondement à l'affirmation du débiteur selon laquelle la vente entraînerait une perte de droits d'une valeur supérieure à 10 000 \$ du fait que le séquestre aurait pu obtenir un prix plus élevé pour les biens du débiteur. En conséquence, je ne suis pas convaincu que la simple assertion faite par le débiteur dans son avis d'appel, soit que l'ordonnance d'approbation et de dévolution a approuvé une vente déraisonnable ayant causé une perte au débiteur au sens de l'al. 193c), repose sur une preuve quelconque. [Soulignement et gras ajoutés; par. 64 à 69]

[55] Je reviendrai plus tard sur la nature du dossier de preuve requis pour convaincre le tribunal que l'appelant a un droit d'appel découlant de l'al. 193c). C'est sur cet aspect de l'analyse que les deux courants jurisprudentiels semblent surtout diverger.

[56] Cinq ans plus tard, dans la décision qu'il a rendue dans *Pizale*, le juge Brown a expliqué pourquoi il ne considérait pas que l'analyse qu'il avait faite dans *Bending Lake* était aussi différente de celle faite par la Cour d'appel de la Saskatchewan en 2020 dans *Wilkes* que certains le prétendent. Je vais me pencher sur l'arrêt *Wilkes* avant de revenir sur *Pizale*.

D. 2020 – *MNP Ltd. c. Wilkes*

[57] Dans l'arrêt *Wilkes*, le tribunal a rejeté la demande en cassation d'un avis d'appel présentée par le séquestre au motif que l'appelant n'avait pas de droit d'appel découlant de l'art. 193. Dans l'appel, on cherchait à faire annuler une décision approuvant la vente que proposait le séquestre de deux des poursuites de King Edward Apartments à son principal créancier garanti pour la somme de 200 000 \$. Les appelants estimaient que les poursuites avaient une valeur de plus de 10 000 000 \$. Le séquestre soutenait que, même si à une certaine époque l'on a pu donner une interprétation large et libérale à l'al. 193c), cette disposition doit maintenant être interprétée de façon restrictive, sur le fondement de l'arrêt *Bending Lake* (et la décision de la Cour d'appel de l'Alberta dans *Alternative Fuel Systems Inc. c. EDO (Canada) Limited*). Les appelants, invoquant la décision de la juge Paperny dans *Trimor Mortgage*, soutenaient que le risque qu'ils couraient dans l'appel ou la perte qu'ils subiraient par suite de la vente des poursuites dépassait nettement en valeur la somme de dix mille dollars et qu'ils avaient un droit d'appel.

[58] La juge d'appel Jackson, s'exprimant au nom de la Cour, a entrepris une analyse interprétative exhaustive de l'al. 193c). Elle a examiné à fond la jurisprudence volumineuse sur cette disposition, y compris les approches divergentes, qu'elle a décrite comme le [TRADUCTION] « courant jurisprudentiel découlant des arrêts *Orpen* et

Fallis » (par. 22) et [TRADUCTION] « la méthode d'interprétation de l'al. 193c) fondée sur les arrêts *Alternative Fuel* et *Bending Lake* » (par. 36). En rejetant la recommandation du séquestre de suivre la méthode préconisée dans *Alternative Fuel* et *Bending Lake*, elle a résumé ainsi :

[TRADUCTION]

Au lieu d'appliquer le critère énoncé dans les arrêts *Orpen* et *Fallis*, le tribunal qui applique la méthode employée dans *Bending Lake* se demandera si l'ordonnance dont appel a) est de nature procédurale, b) met en cause la valeur des biens du débiteur, ou c) entraîne une perte – afin de déterminer s'il existe un droit d'appel de plein droit. Ayant examiné chacun de ces trois principes, et malgré les arguments du séquestre en l'espèce, **je ne vois aucune raison de m'écarter du courant jurisprudentiel découlant des arrêts *Orpen* et *Fallis* sur le fondement des arrêts *Alternative Fuel* et *Bending Lake*.**

[...] À mon humble avis, restreindre le droit d'accès à un contrôle en appel est incompatible avec l'arrêt *Rizzo* et avec l'art. 12 de la *Loi d'interprétation*. [Soulignement et gras ajoutés; par. 45 et 46]

[59] La juge Jackson a rejeté l'opinion selon laquelle l'ajout d'une disposition autorisant un appel avec la permission du tribunal (maintenant l'al. 193e)) traduisait l'intention du législateur d'interpréter plus restrictivement les circonstances donnant naissance à un droit d'appel (prévues aux al. 193a) à d)) que ce n'était le cas avant la modification apportée à la *Loi sur la faillite* en 1949. Elle a expliqué ainsi :

[TRADUCTION]

Dans le commentaire sur l'arrêt *Fallis*, précité, et dans les arrêts *Dominion Foundry* et *McNeil*, on affirme que **l'expression « les biens en question » dans l'appel a le même sens que l'expression « la somme en jeu » dans l'appel**. Si cela veut dire que la modification introduite par la *Loi de 1949* était sans importance, avec égards, je ne suis pas du même avis. Les modifications apportées à la *Loi sur la faillite* en 1949, afin d'accorder un droit d'appel lorsque les biens, plutôt que la somme, dépassent 500 \$ en valeur (actuellement 10 000 \$), s'accordaient avec le reste de la *Loi*

qui, dès l'édition de la première *Loi de faillite*, reposait sur une définition du terme « bien » dans la version française et du terme « property » dans la version anglaise (voir la *Loi de faillite*, S.C. 1919, ch. 36, et *The Bankruptcy Act*, S.C. 1919, c. 36, al. 2dd).

Sur ce point, L.W. Houlden, Geoffrey B. Morawetz et Janis P. Sarra ont fait le commentaire suivant sur la modification dans *Bankruptcy and Insolvency Law of Canada* (feuillets mobiles mis à jour en 2020, envoi n° 3), 4^e éd. (Toronto, Carswell, 2005) (WL) : [TRADUCTION] **« Vraisemblablement, la modification avait pour objet de préciser qu'il n'est pas nécessaire qu'une somme monétaire soit en jeu pour que l'appelant ait un droit d'appel découlant de l'al. 193c » (par. I[s]60). Je suis du même avis.** À tout le moins, le fait de remplacer « somme en jeu » par « biens en question » indiquait que le droit qui était en train de se développer relativement à l'accès à la Cour suprême du Canada, c'est-à-dire dans la décision rendue dans l'affaire *Orpen* en 1925, devait s'appliquer aux lois qui portaient sur la même matière. La modification ne devait pas marquer un retour au droit qui existait avant l'arrêt *Orpen*, c'est-à-dire *Cushing Sulphite-Fibre Co. c. Cushing* (1906), 37 R.C.S. 427, qui a été écarté expressément par l'arrêt *Fallis*, bien que ce soit après les modifications de 1949.

Cette interprétation trouve son appui dans des remarques faites au comité permanent de la Chambre des communes qui a été créé pour examiner le projet de loi de 1949 (le 1^{er} décembre 1949, neuf jours avant que la *Loi de 1949* reçoive la sanction royale). T.D. MacDonald agissant comme témoin, l'échange suivant a eu lieu entre Charles-Arthur Dumoulin Cannon, député des Îles-de-la-Madeleine, et Donald Fleming, député d'Eglington (*Comité permanent des banques et du commerce*, 21^e lég., 1^{re} sess., n° 1 (le 1^{er} décembre 1949), p. 149 (l'hon. Charles Cannon, l'hon. Donald Fleming et T.D. MacDonald)) [...] [Soulignement et gras ajoutés; par. 50 à 52]

[60] La juge Jackson a rejeté aussi la notion que l'art. 193 doit être interprété de manière à s'harmoniser avec la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, qui ne permet d'interjeter appel qu'avec l'autorisation de la Cour (par. 54 à 58).

[61] En expliquant les motifs de sa décision de faire porter l'analyse judiciaire sur la question de savoir si les « biens en question » dans un appel dépassent la somme de 10 000 \$ au lieu de se demander si, par exemple, l'appel porte sur une question de procédure ou met en cause la valeur des biens du débiteur, la juge Jackson s'est penchée également sur la question de la preuve requise pour effectuer cette analyse :

[TRADUCTION]

Selon le courant jurisprudentiel découlant des arrêts *Orpen* et *Fallis*, que, à mon avis, notre Cour devrait suivre, le rôle du tribunal d'appel est de déterminer en premier lieu si l'appel porte sur des biens qui dépassent en valeur la somme de 10 000 \$, c'est-à-dire de répondre à la question que pose l'al. 193c). **Il n'est pas nécessaire que le recouvrement de cette somme soit garanti ou immédiat. Il faut plutôt que la demande repose sur une preuve suffisante pour permettre au tribunal de déterminer s'il y a ou non un droit d'appel. Comme la Cour l'a indiqué dans *Fallis*, la somme ou la valeur peut être établie par voie d'affidavit.** Il se peut que le tribunal arrive à la conclusion que l'appel ne porte pas sur des biens qui dépassent en valeur la somme de 10 000 \$, mais porte plutôt sur une simple question de procédure; cependant, on ne commence pas d'abord avec la deuxième question. À mon avis, il s'agit là d'une distinction importante. [Soulignement et gras ajoutés; par. 64]

[62] En dernier lieu, pour décider que le dossier concernant la vente des poursuites l'avait convaincue que l'appel portait sur des biens dépassant en valeur la somme de 10 000 \$, la juge Jackson a rejeté une analyse qui s'attache aux allégations, formulées par l'appelant, d'erreurs commises dans la décision dont appel plutôt qu'à ce qui est à risque ou en jeu dans l'appel, ou, comme on l'indique dans *Orpen*, qui s'attache à la perte qu'entraîne le fait d'accorder ou de refuser d'accorder l'ordonnance dont appel :

[TRADUCTION]

Appliquant la méthode préconisée dans le courant jurisprudentiel découlant des arrêts *Orpen* et *Fallis*, si l'on compare l'ordonnance dont appel [...] avec le redressement sollicité dans l'avis d'appel, à savoir que la vente ne soit pas approuvée ou soit approuvée sous réserve de conditions, il

est évident que l'appel porte sur des biens dépassant en valeur la somme de 10 000 \$. **L'appel ne concerne pas uniquement la procédure employée pour vendre le bien; il concerne la question de savoir si le bien aurait dû être vendu pour la somme de 200 000 \$ au vu de l'ensemble des circonstances de l'espèce décrites ci-dessus.** Le groupe Wilkes a donc un droit d'appel de plein droit découlant de l'al. 193c). [Soulignement et gras ajoutés; par. 72]

[63] Je marque ici une pause pour faire remarquer que, peu après sa décision dans *Wilkes*, la Cour d'appel de la Saskatchewan a conclu, dans *Re Harmon International Industries Inc.*, 2020 SKCA 95, [2020] S.J. No. 297 (QL), que l'appel d'une ordonnance qui [TRADUCTION] « a [simplement] établi un processus pour la vente » de biens par le séquestre ne portait pas sur des biens, surtout pas sur des biens d'une valeur supérieure à 10 000 \$. L'ordonnance était de nature procédurale.

E. *Hillmount Capital Inc. c. Pizale*

[64] Comme je l'ai indiqué ci-dessus, en écrivant au nom de la Cour dans *Pizale*, le juge Brown s'est exprimé sur la distinction à faire entre les décisions dans *Bending Lake* et dans *Wilkes*. Dans l'affaire *Pizale*, Hillmount Capital détenait une hypothèque de premier rang sur un immeuble qui n'avait été que partiellement rénové lorsque sa demande de nomination d'un séquestre a été accueillie par la Cour. Le séquestre a mis l'immeuble à vendre [TRADUCTION] « tel quel » et, après avoir trouvé un acheteur, il a présenté au tribunal une demande d'approbation de la vente et de dévolution, demande que le tribunal a accueillie, entre autres choses. Les propriétaires de l'immeuble, les Pizale, ont interjeté appel de l'ordonnance, et le séquestre a fait une demande d'ordonnance déclaratoire portant qu'ils n'avaient aucun droit d'appel découlant de l'art. 193. Appliquant l'arrêt *Bending Lake*, le juge siégeant en cabinet a conclu que l'appel interjeté par les Pizale contestait la manière dont l'immeuble avait été vendu (des questions de procédure), ne mettait pas en cause la valeur de l'immeuble et n'entraînerait pas de perte ou de gain.

[65] Les Pizale ont présenté une motion en examen, par une formation, de la décision du juge siégeant en cabinet. Dans ses motifs, le juge Brown s'est d'abord penché

sur l’assertion selon laquelle le juge siégeant en cabinet avait appliqué la jurisprudence applicable de façon trop restrictive. Ce faisant, il a dit ce qui suit : [TRADUCTION] « Je vais aborder deux questions : (i) l’importance, le cas échéant, des étiquettes “restrictive” et “large” que l’on donne à l’interprétation de l’al. 193c) dans une certaine jurisprudence, et (ii) la différence pratique, le cas échéant, entre la méthode adoptée dans l’arrêt *Wilkes* et la méthode préconisée dans les décisions résumées dans l’arrêt *Bending Lake* » (par. 27). Il a conclu ainsi :

[TRADUCTION]

L’argument des Pizale selon lequel le juge siégeant en cabinet a commis une erreur en adoptant une interprétation trop restrictive de l’al. 193c) est fondé sur une dichotomie dans la jurisprudence qui est plus illusoire que réelle, davantage d’ordre sémantique que d’ordre substantiel. Bien que les décisions rendues sur l’al. 193c) aient expliqué le rôle interprétatif en des termes différents (comme on peut s’y attendre pour un corpus jurisprudentiel se rapportant à une loi fédérale), **ces décisions partagent au fond un point commun dans leur tentative de déterminer l’effet pratique de l’ordonnance dont on cherche à appeler : l’ordonnance entraîne-t-elle une perte ou un gain, ou met-elle en jeu des biens, d’une valeur supérieure à 10 000 \$?** [Soulignement et gras ajoutés; par. 45]

[66] Je souscris à l’affirmation soulignée ci-dessus. En outre, je souscris à l’opinion exprimée par le juge Brown, soit qu’il ne suffit pas que l’appelant fasse une simple allégation que la valeur des biens en question dépasse la somme de 10 000 \$; la position doit trouver appui dans le dossier. En insistant sur les points communs entre les arrêts *Bending Lake* et *Wilkes* sur ces éléments, le juge Brown a dit ce qui suit :

[TRADUCTION]

Cependant, l’arrêt *Wilkes* soulève une autre question. Le simple fait que la question en litige soit de nature procédurale ne signifie pas nécessairement que l’appel ne porte pas sur des biens dont la valeur dépasse la somme de 10 000 \$. **L’application de l’alinéa 193c) exige que le tribunal analyse les incidences économiques de l’ordonnance dont on cherche à appeler** : par. 62 et 63.

Je suis du même avis. **Dans tout examen de la question de savoir si l'appel d'une ordonnance est visé par l'al. 193c) de la LFI, ce qu'il faut est une analyse critique de l'incidence de l'ordonnance contestée.** Une telle analyse exige que l'on examine minutieusement les moyens d'appel avancés à l'égard de l'ordonnance rendue en première instance, les motifs donnés par le tribunal de première instance pour justifier l'ordonnance et le dossier dont le tribunal disposait. **L'analyse des incidences de l'ordonnance dont appel est donc tributaire des faits propres à l'affaire; elle repose aussi sur la preuve, ce qui exige davantage que la seule acceptation de simples allégations énoncées dans un avis d'appel : *Bending Lake*, par. 64. L'arrêt *Wilkes* converge [avec *Bending Lake*] sur ce point, le tribunal statuant, au par. 64, que la perte alléguée doit être [TRADUCTION] « suffisamment étayée par la preuve pour convaincre le tribunal quant à l'existence d'un droit d'appel »**, position qui a été reprise dans la décision rendue ultérieurement en cabinet dans *Re Harmon International Industries Inc.*, par. 32.

[...]

Il y aura des instances où les incidences de l'ordonnance contestée sont telles à ouvrir un droit d'appel de plein droit découlant de l'al. 193c) de la LFI, mais où l'intimé est d'avis que l'appel est sans fondement ou que la suspension automatique prévue à l'art. 195 de la LFI causerait un retard ou un préjudice déraisonnables dans la procédure de faillite. Dans de telles circonstances, il est loisible à l'intimé de présenter une motion en annulation de la suspension automatique. **Une motion en annulation de la suspension suscite une appréciation judiciaire quant au fond de l'appel, à la manière dont l'appelant mène le litige et au préjudice relatif que le fait d'annuler ou de maintenir la suspension causerait aux personnes intéressées et aux intérêts de la justice en général.** [Soulignement et gras ajoutés; renvois omis; par. 41 à 44]

[67] En fin de compte, le juge Brown a conclu que le juge siégeant en cabinet n'avait pas mal compris les arguments des Pizale sur la question clé de savoir si l'ordonnance dont on cherchait à faire appel entraînait une perte, en ce sens que l'appel portait sur des biens d'une valeur supérieure à 10 000 \$.

[68] Il faut se rappeler que, dans *Bending Lake*, les assertions des appelants voulant que la vente approuvée était déraisonnable et que le séquestre aurait pu obtenir un meilleur prix n'étaient pas étayées par des soumissions concurrentes et il n'y avait pas non plus au dossier d'appréciations ou d'évaluations à jour pour étayer ces assertions. En l'absence de telles preuves, en plus du fait que la requête visait en réalité à obtenir un ajournement pour permettre de négocier un compromis sur la créance, il n'y avait rien pour étayer [TRADUCTION] « l'assertion voulant que la vente entraînerait une perte de droits d'une valeur supérieure à 10 000 \$ du fait que le séquestre aurait pu obtenir un prix plus élevé ».

[69] Au risque de trop simplifier, l'opposition des Pizale à la vente de l'immeuble par le séquestre [TRADUCTION] « tel quel » reposait sur leur opinion qu'il serait possible de recouvrer une somme plus avantageuse si l'immeuble était complètement rénové avant d'être mis en vente, et ils ont fourni des évaluations sur ce fondement. Essentiellement, le fondement factuel que l'on trouve au dossier à l'égard de l'assertion des Pizale que l'appel soulevait une question portant sur une valeur supérieure à 10 000 \$ reposait sur la nécessité de terminer les rénovations qu'ils n'avaient pas pu finir avant la mise sous séquestre. Il n'est guère surprenant que le tribunal ait conclu que ce n'était pas suffisant pour le convaincre que l'appel portait sur des biens dont la valeur dépassait la somme de 10 000 \$.

F. *La C.A.C.-B. adopte la méthode employée dans Wilkes et non la méthode employée dans Bending Lake/Pizale*

[70] La Cour d'appel de la Colombie-Britannique s'est penchée récemment sur les deux courants jurisprudentiels et a adopté la même méthode que dans l'arrêt *Wilkes*. Dans l'arrêt *Crowe Mackay & Company Ltd.*, la juge d'appel Newbury a examiné la jurisprudence sur l'art. 193, y compris la décision rendue par la même cour antérieurement dans *McNeill c. Roe, Hoops & Wong*, [1996] B.C.J. No. 284 (QL). À l'instar de la juge Jackson dans *Wilkes*, la juge Newbury n'a pas souscrit au raisonnement suivi dans l'arrêt *Bending Lake* :

[TRADUCTION]

À l’instar du tribunal dans [*Wilkes*], je ne suis pas convaincue que le fait que des modifications ont été apportées en 1949 à ce qui est maintenant l’art. 193 afin de permettre que des appels soient interjetés avec la permission de la cour devrait être interprété de manière à restreindre l’interprétation des *autres* alinéas de l’art. 193. En outre, comme M^e Sullivan a soutenu au nom du séquestre, les exigences des [TRADUCTION] « litiges contemporains “en temps réel” en matière d’insolvabilité » dont on parle dans l’arrêt *Bending Lake* ne sont pas en fait pertinentes en l’espèce, étant donné que les appels dont nous sommes saisis surgissent après un procès ayant duré 90 jours touchant cinq instances, à une époque où l’administration des actifs des faillis n’est plus en cours. Il s’agit maintenant de déterminer qui a droit aux fonds, et à quelles sommes les bénéficiaires ont droit. Il me semble que, même si je n’étais pas tenue de la suivre, la méthode adoptée par le juge Finch, de notre Cour, dans l’arrêt *McNeill* est la méthode à privilégier. **Imposer un critère à trois volets comme celui décrit dans *Bending Lake* aurait pour effet, à mon avis, de charger la simple expression « somme en jeu » d’un bagage contextuel qui a perdu une grande partie de sa pertinence.** Si le législateur avait voulu renvoyer uniquement à [TRADUCTION] « la valeur de l’incidence sur l’actif du failli », il aurait été facile de le dire.

Les [TRADUCTION] « biens en jeu » ou la « somme en jeu » en l’espèce sont nettement supérieurs à 10 000 \$. De même, si l’on compare l’ordonnance dont appel et les mesures réparatoires sollicitées dans les avis d’appel, il est évident que le seuil de 10 000 \$ prévu à l’alinéa 193c) est satisfait. [Soulignement et gras ajoutés; par. 54 et 55]

[71] L’appel entendu en 2024 dans l’affaire *MCAP Financial Corporation* contestait la décision d’un juge d’approuver la vente d’un aménagement immobilier. Le séquestre a informé le juge siégeant en cabinet que le produit de la vente suffirait pour rembourser l’hypothèque de premier rang, mais ne permettrait qu’un paiement partiel au créancier hypothécaire de deuxième rang. Les appelants, qui étaient débiteurs et garants des hypothèques de deuxième rang, s’opposaient à la vente proposée et favorisaient la vente à une partie qui était disposée à offrir beaucoup plus pour les biens, si on lui accordait un

délai suffisant pour [TRADUCTION] « consolider » son offre (par. 74). Le juge a conclu que cette autre vente était hypothétique et a approuvé la vente recommandée par le séquestre. En appel de cette décision, la question était de savoir si les appelants avaient un droit d'appel découlant de l'al. 193c). La juge Newbury, écrivant au nom de la Cour, a conclu que, même si le juge siégeant en cabinet avait jugé que l'offre que favorisait l'appelant était de nature hypothétique [TRADUCTION] « étant donné les divers obstacles à sa clôture, il ne s'agi[ssait] pas d'un cas où l'appelant ne présente qu'une simple assertion que la vente est déraisonnable », et elle a statué que, pour l'application de l'al. 193c), le soumissionnaire était un [TRADUCTION] « acquéreur potentiel sérieux », ce qui suffisait pour justifier la conclusion que les appelants avaient un droit d'appel (par. 42). La juge Newbury a dit ce qui suit :

[TRADUCTION]

Avec égards, non seulement cet argument est contraire à l'arrêt *Fallis*, mais il semble faire prévaloir la forme sur le fond. **À mon avis, le prétendu appel met effectivement la valeur des biens « en jeu », et ce d'un montant dépassant la somme de 10 000 \$.** Le fond du litige qui oppose les parties est de savoir s'il était équitable et convenable dans les circonstances de l'espèce que le séquestre vende les biens en question pour la somme de 34 millions de dollars ou reporte encore la vente dans l'espoir de recevoir un engagement d'achat définitif et exécutoire de la part de FRS pour la somme de 64 millions de dollars moins l'hypothèque acquisitive en faveur du vendeur, ou toute autre offre qui pourrait être présentée. **Considérant l'affaire sous cet angle, une somme correspondant à plusieurs millions de dollars est « en jeu » dans le présent appel.**

Cette interprétation me semble aussi s'accorder avec le sens grammatical ordinaire des termes « biens en question dans l'appel » qui figurent à l'al. 193c). Certainement, en décrivant l'appel que souhaite interjeter QRD dans une conversation normale, on dirait qu'il [TRADUCTION] « porte » sur des biens dépassant en valeur la somme de 10 000 \$.

Enfin, je signale qu'il faut insister sur le rôle de la preuve dans cette analyse. Bien qu'il n'appartienne pas à l'appelant de démontrer l'existence d'un changement de

valeur certain ou automatique si l'appel est accueilli, les tribunaux doivent hésiter à accorder la permission d'appel sur le fondement de moyens trop hypothétiques. Comme la juge Jackson l'a dit, [TRADUCTION] « la demande doit reposer sur une preuve suffisante pour convaincre le tribunal qui est appelé à décider s'il existe ou non un droit d'appel » (Wilkes, par. 64). En l'espèce, les appelants ont présenté de la preuve par affidavit et de la preuve documentaire à l'appui des renseignements concernant la soumission éventuelle de FRS. Bien que le juge siégeant en cabinet ait conclu que la soumission elle-même était [TRADUCTION] « hypothétique », étant donné les divers obstacles à sa clôture, il ne s'agit pas ici d'un cas où l'appelant ne présente qu'une simple assertion que la vente est déraisonnable. La preuve étaye la conclusion que FRS était un acquéreur potentiel sérieux et que, si l'appel était accueilli, un changement de valeur de plus 10 000 \$ serait carrément en jeu.
[Soulignement et gras ajoutés; par. 40 à 42]

G. *Un résumé des deux courants jurisprudentiels*

[72] Dans les deux courants de jurisprudence, l'analyse s'attache à la question de savoir si le risque dans l'appel, ou la décision dont appel, a entraîné une perte supérieure à 10 000 \$. C'est certainement le cas lorsque l'appel conteste une décision d'approuver la vente des biens du débiteur par le séquestre.

[73] Dans de telles situations, on ne conteste habituellement pas le fait qu'il y a, dans l'appel, des [TRADUCTION] « biens en question » au sens de l'al. 193c). La question en litige est de savoir si le dossier suffit pour convaincre le tribunal que les « biens en question » dépassent la somme de 10 000 \$. De toute évidence, l'analyse est la même ou au moins semblable selon les deux courants jurisprudentiels. Cependant, le fait d'adhérer à une méthode d'interprétation restrictive du droit d'appel semble entraîner l'application d'un critère plus rigoureux pour que le tribunal puisse conclure que le dossier offre un fondement suffisant pour justifier une telle conclusion. C'est ce qui ressort de décisions récentes de la Cour d'appel de l'Ontario (voir *Peahill Capital Inc. c. 1000093910 Ontario Inc.*, 2024 ONCA 59, [2024] O.J. No. 431 (QL); *Downing Street Financial Inc. c.*

1000162497 Ontario Inc., 2024 ONCA 639, [2024] O.J. No. 3817 (QL); *AFC Mortgage Administration Inc. c. Sunrise Acquisitions (Elmvale) Inc.*, 2024 ONCA 764, [2024] O.J. No. 4606 (QL); *Unity Health Toronto c. 2442931 Ontario Inc.*, 2025 ONCA 93, [2025] O.J. No. 555 (QL).

[74] Dans *Peakhill Capital Inc.*, un débiteur a interjeté appel d'une décision d'un juge (1) approuvant un processus de vente dans le cadre duquel le séquestre était autorisé à conclure un accord d'achat-vente avec soumissionnaire-paravent et (2) rejetant la demande du débiteur d'approuver une convention d'achat-vente qu'il avait conclu antérieurement, avant la mise sous séquestre. Même s'il s'agissait d'un processus de vente que le tribunal avait approuvé, l'approbation autorisait aussi le séquestre à conclure une convention d'achat-vente avec soumissionnaire-paravent, ce qui permettrait la vente des biens en vertu de cette convention, sauf si le processus de vente aboutissait à une meilleure offre. La juge d'appel Simmons était convaincue, à partir du dossier concernant la convention préalable à la mise sous séquestre, que l'appel de la décision portait sur des biens dépassant en valeur la somme de 10 000 \$ et qu'il y avait un droit d'appel.

[75] Bien qu'elle ne soit pas en contradiction avec l'arrêt *Peakhill Capital*, la décision dans *Downing Street Financial Inc.* révèle de quelle manière la jurisprudence qui adopte une méthode d'interprétation restrictive de l'al. 193c) influe sur la force du dossier requis pour convaincre le tribunal que la valeur des biens en question dépasse la somme de 10 000 \$. Conformément à l'accent qui est mis sur le volet [TRADUCTION] « perte » de l'al. 193c), que l'on retrouve en général dans les deux courants jurisprudentiels, le juge d'appel Sossin affirme dans *Downing Street Financial Inc.* que, [TRADUCTION] « [p]our déclencher le droit d'appel automatique prévu à l'al. 193c) de la *LFI*, l'appel doit se rapporter à une nette différence de valeur entre l'ordonnance dont appel et la preuve au dossier qui montre que le débiteur aurait pu obtenir une valeur plus élevée » (par. 18). Cela dit, il ressort d'un examen de la jurisprudence de la Cour d'appel de l'Ontario dans les arrêts *Bending Lake*, *Pizale* et *First National Financial GP Corporation c. Golden Dragon HO 10 Inc.*, 2019 ONCA 873, [2019] O.J. No. 5745 (QL), que la notion

d'interprétation restrictive du droit d'appel a influé sur la conclusion que le niveau de preuve n'était pas atteint :

[TRADUCTION]

En revanche, dans *Peakhill Capital Inc. c. 1000093910 Ontario Inc.*, 2024 ONCA 584, notre Cour a confirmé le rejet de la motion en obtention d'une ordonnance d'approbation et de dévolution présentée par le séquestre et a plutôt approuvé la motion en rachat des hypothèques grevant les biens présentée par le débiteur. La Cour a conclu que l'ordonnance dont appel donnait un produit de 23,788 millions de dollars, tout en rejetant la motion en obtention d'une ordonnance d'approbation et de dévolution présentée par le séquestre, qui, si elle avait été accueillie, aurait entraîné un produit de 24,255 millions de dollars. En conséquence, l'ordonnance contestée dans *Peakhill* mettait « en jeu » une différence de plus de 10 000 \$ dans la valeur réalisée des biens du débiteur, ce qui donnait droit au débiteur d'interjeter appel de plein droit en vertu de l'al. 193c) de la *LFI* : voir par. 8. **Notre Cour a fondé sa décision sur le fait que le débiteur dans cette affaire-là avait un [TRADUCTION] « chèque en main » ferme et une preuve manifeste de la perte éventuelle découlant de l'ordonnance contestée.**

Des principes similaires semblent s'appliquer en l'espèce. **Pour déclencher le droit d'appel automatique prévu à l'al. 193c) de la LFI, l'appel doit se rapporter à une différence manifeste de valeur entre l'ordonnance dont appel et la preuve au dossier selon laquelle le débiteur aurait pu obtenir une valeur supérieure.** Tout bien considéré, **il est manifeste que la jurisprudence de notre Cour a interprété la portée de l'al. 193c) de manière restrictive, étant donné le droit général à une suspension automatique prévu à l'art. 195** lorsque le critère de l'art. 193 est satisfait : voir *Enroute Imports Inc. (Re)*, 2016 ONCA 247, 35 C.B.R. (6th) 1, par. 5. [Soulignement et gras ajoutés; par. 17 et 18]

H. *L'affaire dont notre Cour est saisie*

[76] Comme je l'ai indiqué ci-dessus, le séquestre ne m'a pas convaincu que les principes d'interprétation législative justifient une interprétation restrictive de l'al. 193c), essentiellement pour les motifs donnés dans les arrêts *Wilkes*, *Crowe Mackay* et *MCAP Financial*. En outre, je suis d'avis que la question de savoir s'il existe un appel de plein droit repose sur, et doit débiter par, une analyse du critère prévu dans la loi pour l'application de ce droit, c'est-à-dire la question de savoir si l'appel porte sur des biens dont la valeur dépasse la somme prescrite, question qui, selon le critère énoncé dans les arrêts *Orpen* et *Fallis*, se rapporte à la somme en jeu dans l'appel, ou au montant de la perte qui découle du succès ou de l'échec de la contestation de la décision dont appel. Dans certains cas, selon la nature de l'appel, il se peut que l'ampleur de la perte alléguée ou de la somme en jeu soit manifeste au dossier; dans d'autres cas, cependant, une preuve peut être nécessaire, et celle-ci peut être faite par voie d'affidavit, au besoin, comme l'a reconnu la Cour suprême, à laquelle renvoient les arrêts *Orpen* et *Fallis*.

[77] La jurisprudence qui a précédé les arrêts *Bending Lake* et *Wilkes* et celle qui a suivi révèlent une gamme de circonstances où les tribunaux ont été convaincus, ou non, que le dossier montre que les biens en question dépassent en valeur la somme de 10 000 \$. Trouver une explication logique à toutes ces décisions ne serait pas une tâche facile, et il n'est pas nécessaire de le faire.

[78] Cette évaluation est plus facile lorsque l'appel porte sur la contestation d'une vente des biens du débiteur approuvée par le tribunal. Dans de tels cas, on s'attache à la preuve au dossier qui étaye l'assertion de l'appelant voulant que sa perte dépasse la somme de 10 000 \$.

[79] En l'espèce, il s'agit de la différence entre les opérations proposées, qui ont été approuvées par la cour, et la valeur que représenterait le financement provenant de Peakhill Capital, qui, selon les appelants, assurera un meilleur recouvrement à la fois à eux-mêmes, à titre de prêteurs de deuxième rang, et aux créanciers non garantis de la 720,

qui ne recevront rien aux termes des opérations proposées. L'assertion des appelants selon laquelle la différence est supérieure à 10 000 \$ est étayée par le dossier et, comme je l'ai indiqué, la position du séquestre ne conteste pas que la somme dépasse 10 000 \$. Le séquestre soutient plutôt que le financement provenant de Peakhill Capital est trop incertain et hypothétique pour être pris au sérieux, comme l'a conclu le juge dans la décision dont appel.

[80] Il ne s'agit pas ici d'un cas de simple allégation d'une perte. Il ne s'agit pas non plus d'une situation, comme dans certaines des décisions mentionnées, où les appelants cherchaient simplement à faire reporter la vente ou à obliger le séquestre à entreprendre la rénovation ou le réaménagement des immeubles dans l'espoir de réaliser un prix de vente plus avantageux. Le financement proposé auprès de Peakhill Capital, même assorti de conditions, suffit pour établir que la perte alléguée des appelants dépasse la somme de 10 000 \$ pour l'application de l'al. 193c).

[81] Il se peut que, à l'issue de l'appel, les conclusions du juge sur le fond de la proposition fondée sur le financement provenant de Peakhill Capital seront jugées inattaquables; cependant, il s'agit là d'une analyse qui doit être faite à la lumière de son appréciation des opérations proposées selon les principes énoncés dans *Royal Bank of Canada c. Soundair Corp.*, comme le prétend le séquestre, ainsi que selon les principes applicables à l'exercice de droits de rachat par les grevants de rang inférieur dans des circonstances où une ordonnance de mise sous séquestre a été rendue.

[82] Cependant, à mon avis, qu'il soit interprété de manière restrictive ou de manière libérale, l'al. 193c) n'inclut pas un examen au fond de l'appel en cause, comme ce serait le cas si une autorisation d'appel était requise ou s'il s'agissait d'une demande d'annulation de la suspension automatique qui découle de l'art. 195, comme l'a fait remarquer le juge Brown au par. 44 de *Pizale*. Il n'y a aucune indication en ce sens dans les arrêts *Orpen* ou *Fallis*, et rien de tel ne ressort des arrêts *Wilkes*, *Crowe Mackay* et *MCAP Financial*.

IV. Dispositif

[83] C'est pour ces motifs que je me suis joint à mes collègues pour rejeter la motion en cassation de l'avis d'appel présentée par le séquestre et adjuger des dépens de 2 500 \$.