

T-591-86

T-591-86

Saskatchewan Co-operative Credit Society Limited (Plaintiff)

v.

The Honourable Michael Wilson, in his capacity as Minister of Finance of Canada and Canada Deposit Insurance Corporation (Defendants)

INDEXED AS: SASKATCHEWAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD. v. CANADA (MINISTER OF FINANCE) (T.D.)

Trial Division, Collier J.—Toronto, September 9 and 10, 1989; Ottawa, January 24, 1990.

Financial institutions — Definitions of "deposit" in Canada Deposit Insurance Corporation Act and in Financial Institutions Depositors Compensation Act including all monies received by institution in usual course of business, that obligated to repay on demand or in accordance with receipt of payment instrument issued for money received — Purpose of legislation to protect small investors, give relief to depositors prejudiced by failure of three financial institutions — Plaintiff agreeing to advance funds to now failed mortgage investment corporation to be loaned — Subsequently assigning interest in agreement to Canadian Commercial Bank for promissory note — Bank in liquidation — Plaintiff not depositor — "Monies" not encompassing plaintiff's rights and interests in Mortgage Loan Participation Agreement — In advancing funds to Bank, plaintiff not lending money to Bank with expectation Bank would "hold" money for it, but to have money loaned out — Second transaction sale of asset — Promissory note not representing obligation to repay money, but to pay for assets.

This was an action for a declaration that the plaintiff was a depositor of the Canadian Commercial Bank, and a writ of *mandamus* directing the Canada Deposit Insurance Corporation and the defendants to pay the plaintiff \$60,000 and \$2,953,271.28 respectively. The plaintiff had entered into a Mortgage Loan Participation agreement with Canadian Commercial Bank (CCB) Mortgage Investment Corporation, whereby the plaintiff would advance funds to the former, which would in turn be advanced to borrowers. After advancing \$2,953,271.28 the plaintiff refused to make any further loan advances, as it was worried about the security of its investment. The plaintiff assigned its interest in the Mortgage Loan Participation agreement to the Canadian Commercial Bank in return for a promissory note. Prior to payment, the Bank was liquidated. The plaintiff applied for payment of deposit insurance in the amount of \$60,000 under the *Canada Deposit Insurance Corporation Act* and for payment of \$2,953,271.28 under the

Saskatchewan Co-operative Credit Society Limited (demanderesse)

a c.

L'honorable Michael Wilson, en qualité de ministre des Finances du Canada et la Société d'assurance-dépôts du Canada (défendeurs)

b RÉPERTORIÉ: SASKATCHEWAN CO-OPERATIVE CREDIT SOCIETY LTD. c. CANADA (MINISTRE DES FINANCES) (1^{re} INST.)

c Section de première instance, juge Collier—
Toronto, 9 et 10 septembre 1989; Ottawa, 24 janvier 1990.

Institutions financières — Les définitions du mot «dépôt» figurant dans la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et la Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières comprennent toutes les sommes qu'une institution reçoit dans le cadre normal de ses affaires et qu'elle est obligée de rembourser sur demande ou conformément aux dispositions d'un instrument de paiement qu'elle a émis en échange de l'argent reçu — Lesdites lois visent à protéger les petits investisseurs, à dédommager les déposants des pertes qu'ils ont subies à la suite de la faillite de trois institutions financières — La demanderesse s'est engagée à avancer des fonds à une compagnie de placements hypothécaires qui est maintenant en faillite, ces fonds devant être prêtés par la suite — Subséquemment, elle a cédé sa participation au contrat à la Banque Commerciale du Canada et elle a reçu un billet à ordre à cet égard — Banque en liquidation — La demanderesse n'est pas un déposant — Le mot «sommes» ne comprend pas les droits de la demanderesse dans le contrat de participation à un prêt hypothécaire — En avançant des fonds à la Banque, la demanderesse n'a pas prêté de l'argent à la Banque pour qu'elle le «détienne» pour elle, mais pour que cet argent soit prêté — La deuxième opération réside dans la vente d'un élément d'actif — Le billet à ordre représente, non pas une obligation de rembourser de l'argent, mais l'obligation de verser un paiement à l'égard de certains éléments d'actif.

Il s'agit d'une action visant à obtenir un jugement déclarant que la demanderesse est un déposant de la Banque Commerciale du Canada, et un bref de *mandamus* qui enjoindrait à la Société d'assurance-dépôts du Canada et aux défendeurs de payer à la demanderesse les sommes de 60 000 \$ et de 2 953 271,28 \$ respectivement. La demanderesse a conclu avec la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC un contrat de participation à un prêt hypothécaire, en vertu duquel elle devait avancer des fonds à cette compagnie qui devait ensuite les prêter aux emprunteurs. Après avoir avancé la somme de 2 953 271,28 \$, la demanderesse a refusé de consentir d'autres avances, puisqu'elle s'inquiétait de la sécurité de son placement. Elle a cédé à la Banque Commerciale du Canada sa participation au contrat de participation à un prêt hypothécaire, et elle a reçu à cet égard un billet à ordre. Antérieurement au paiement, la Banque a été liquidée. La demanderesse a demandé le paiement de l'assurance-dépôts d'une somme de 60 000 \$ con-

Financial Institutions Depositors Compensation Act. The applications were rejected. The former Act provides insurance of up to \$60,000 for the benefit of persons having deposits with various financial institutions in this country and the latter authorizes compensation of the depositors of the Canadian Commercial Bank, CCB Mortgage Investment Corporation and the Northland Bank who maintained deposits in excess of the \$60,000. The statutes define "deposit" as including all monies received by an institution in the usual course of business, that it is obligated to repay either on demand or in accordance with the provisions of any receipt of payment issued by it in exchange for the money received. The issue was whether the plaintiff was a depositor.

Held, the action should be dismissed.

A deposit is a contract by which a customer lends money to a bank. The terms of the loan may vary as agreed upon by the banker and the customer. In the absence of such expressly agreed upon terms, the common law dictates that what is intended is a loan that is repayable on demand.

Applying the statutory definitions of "deposit", the question was whether the Bank received monies from the plaintiff when it acquired the plaintiff's rights and interests in the Mortgage Loan Participation Agreement. The word "monies" does not encompass such rights. The purpose of the two Acts is to protect investors who have deposited money with financial institutions and who are not in a position to determine the financial viability of those institutions. The intent of the *Canada Deposit Insurance Corporation Act* is to ensure the safety of the deposits of small investors. The *Financial Institutions Depositors Compensation Act* was enacted to compensate for the losses of depositors due to the failure of three specific financial institutions. The plaintiff entered into two business transactions—purchase of an investment, namely acquisition of a share in a mortgage loan, and sale of that investment on negotiated terms as to price, time of payment of the purchase price and interest. Neither of these transactions bore any indicia of a deposit. As to the first transaction, the plaintiff did not advance funds to the Bank for safekeeping or with the expectation that the Bank would "hold" money for it; it was merely fulfilling its obligation under the Mortgage Loan Participation Agreement. The plaintiff did not expect to receive interest from the Bank. Any interest earned was to come directly from borrowers. The second transaction was nothing more than sale of an asset.

One of the criteria of a deposit is that the financial institution is obligated to repay the money. The promissory note issued by the Bank did not represent an obligation to repay money. It was representative of the Bank's obligation to make payment for certain assets.

STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED

Canada Deposit Insurance Corporation Act, R.S.C. 1970, c. C-30, Sch., s. 2 (as enacted by S.C. 1976-77, c. 27, s. 9).

formément à la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et le paiement d'une somme de 2 953 271,28 \$ en vertu de la *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières*. Les demandes ont été rejetées. La première Loi prévoit une assurance pouvant atteindre 60 000 \$ pour les personnes ayant des sommes en dépôt auprès de diverses institutions financières du Canada, et la deuxième autorise à indemniser les déposants de la Banque Commerciale du Canada, de la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC et de la Banque Northland qui ont conservé des dépôts dépassant le montant de 60 000 \$. Selon les définitions du mot «dépôt» données par ces lois, ce mot comprend toutes les sommes qu'une institution reçoit dans le cadre normal de ses affaires et qu'elle est obligée de rembourser sur demande ou conformément aux dispositions d'un reçu de paiement qu'elle a émis en échange de l'argent reçu. Il échet d'examiner si la demanderesse est un déposant.

Jugement: l'action devrait être rejetée.

Un dépôt est un contrat par lequel un client prête de l'argent à une banque. Les conditions du prêt peuvent varier selon l'entente conclue entre le banquier et le client. En l'absence de conditions expressément convenues, la règle de *common law* énonce que l'intention des parties est de conclure un prêt remboursable sur demande.

Appliquant les définitions du mot «dépôt» données par les lois, il faut se demander si la Banque a reçu des sommes d'argent de la demanderesse lorsqu'elle a acquis les droits de cette dernière dans le contrat de participation à un prêt hypothécaire. Le mot «sommes» ne comprend pas ces droits. Le but de ces deux lois est de protéger les investisseurs qui ont déposé de l'argent auprès d'institutions financières et qui ne sont pas en mesure de déterminer la viabilité financière de ces institutions. La *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* vise à assurer la sécurité des dépôts des petits investisseurs. La *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières* a été prise pour dédommager les déposants des pertes qu'ils ont subies en raison de la faillite de trois institutions financières particulières. La demanderesse a conclu deux opérations commerciales—l'achat d'un placement, c'est-à-dire l'acquisition d'une part dans un prêt hypothécaire, et la vente de ce placement selon des conditions négociées quant au prix, à la date de paiement du prix d'achat et aux intérêts. Aucune de ces opérations ne comporte d'indice d'un dépôt. Pour ce qui est de la première opération, la demanderesse n'a pas avancé des fonds à la Banque pour qu'elle les conserve ou les «détienne» pour elle; elle n'a fait que remplir son obligation en vertu du contrat de participation à un prêt hypothécaire. La demanderesse ne s'attendait pas à recevoir des intérêts de la Banque. Les intérêts acquis devaient provenir directement des emprunteurs. La deuxième opération n'est rien de plus que la vente d'un élément d'actif.

L'un des critères d'un dépôt, c'est l'obligation pour l'institution financière de rembourser l'argent. Le billet à ordre émis par la Banque ne représente pas une obligation de rembourser de l'argent. Il représente plutôt l'obligation de la Banque de verser un paiement à l'égard de certains éléments d'actif.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada, S.R.C. 1970, chap. C-30, annexe, art. 2 (édicte par S.C. 1976-77, chap. 27, art. 9).

Financial Institutions Depositors Compensation Act,
S.C. 1985, c. 51, s. 2.
Loan Companies Act, R.S.C. 1970, c. L-12.

Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières, S.C. 1985, chap. 51, art. 2.
Loi sur les compagnies de prêt, S.R.C. 1970, chap. L-12.

CASES JUDICIALLY CONSIDERED

CONSIDERED:

R. v. Davenport, [1954] 1 W.L.R. 569 (C.A.).

COUNSEL:

Peter Foley, Q.C. and *Ray C. Rutman* for plaintiff.
Eric A. Bowie, Q.C. and *Barbara A. McIsaac* for defendants.

SOLICITORS:

Gauley & Co., Saskatoon, Saskatchewan, for plaintiff.
Deputy Attorney General of Canada for defendants.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

COLLIER J.: The plaintiff is a federally incorporated company which carries on its activities pursuant to the federal *Loan Companies Act*, R.S.C. 1970, c. L-12. It brings action against the defendants, the Minister of Finance of Canada and the Canada Deposit Insurance Corporation, for a declaration that it is a depositor of the Canadian Commercial Bank and accordingly, that it is entitled to payment of deposit insurance in the amount of \$60,000 and compensation by the defendants in the amount of \$2,953,271.28 as evidenced by a promissory note issued to the plaintiff by the Canadian Commercial Bank.

The facts in this case are not in dispute. On December 24, 1981, a federally incorporated mortgage loan company called Canadian Commercial Bank Mortgage Investment Corporation, entered into an agreement whereby it agreed to lend to certain companies (hereinafter referred to as the borrowers) the sum of \$15,000,000 for the construction of an office building in downtown Calgary. To that end, a mortgage was granted by CCB Mortgage Investment Corporation on February 23, 1982. At all material times, the Canadian

a JURISPRUDENCE

DÉCISION EXAMINÉE:

R. v. Davenport, [1954] 1 W.L.R. 569 (C.A.).

b AVOCATS :

Peter Foley, c.r. et *Ray C. Rutman* pour la demanderesse.
Eric A. Bowie, c.r. et *Barbara A. McIsaac* pour les défendeurs.

c

PROCUREURS:

Gauley & Co., Saskatoon, Saskatchewan, pour la demanderesse.
Le sous-procureur général du Canada pour les défendeurs.

Ce qui suit est la version française des motifs du jugement rendus par

e LE JUGE COLLIER: La demanderesse est une société qui est constituée en vertu d'une loi fédérale et qui poursuit ses activités conformément à la *Loi sur les compagnies de prêt*, S.R.C. 1970, chap. L-12. Elle désire, par la présente action, obtenir à l'encontre des défendeurs, le ministre des Finances du Canada et la Société d'assurance-dépôts du Canada, un jugement déclarant qu'elle est un déposant de la Banque Commerciale du Canada et que, par conséquent, elle a droit au paiement à titre d'assurance-dépôts d'une somme de 60 000 \$ ainsi qu'à une indemnité de 2 953 271,28 \$ des défendeurs, dette attestée par le billet à ordre que la Banque Commerciale du Canada a émis en h faveur de la demanderesse.

Les faits en l'espèce ne sont pas contestés. Le 24 décembre 1981, une société de prêts hypothécaires constituée en vertu d'une loi fédérale et appelée Compagnie de Placements Hypothécaires de la Banque Commerciale du Canada a conclu un contrat en vertu duquel elle a accepté de prêter à certaines entreprises (ci-après appelées les emprunteurs) la somme de 15 000 000 \$ pour la construction d'un édifice à bureaux dans le centre-ville de Calgary. À cette fin, la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC a accordé un prêt

Commercial Bank acted as a financial and investment advisor to CCB Mortgage Investment Corporation.

In January 1982, participation interests in the loan were syndicated to various institutional lenders, including the plaintiff, pursuant to a Mortgage Loan Participation Agreement. A participation syndicate of this nature occurs where the lead bank initially loans the full amount of the mortgage, then farms out participation to other entities. The terms of the agreement provided, *inter alia*, that the plaintiff would advance to CCB Mortgage Investment Corporation, by way of interim payments, the amount of \$4,000,000. It would then be advanced by CCB Mortgage Investment Corporation to the borrowers pursuant to the loan agreement. Upon making an advance, the plaintiff would receive a participation certificate.

On January 22, 1982, the plaintiff, along with the other participants in the Mortgage Loan Participation Agreement, entered into a Mortgage Loan Administrative Agreement with the Canadian Commercial Bank. Pursuant to that agreement, the Bank was to administer the loan for a fee, payable by the plaintiff and other participants.

Construction of the office building commenced in early 1982. During the course of construction, the plaintiff advanced funds, from time to time, to CCB Mortgage Investment Corporation, pursuant to the Mortgage Loan Participation Agreement. CCB Mortgage Investment Corporation, in turn, made several loan advances to the borrowers. The borrowers became involved in numerous law suits relating to the construction and financing of the building. This caused CCB Mortgage Investment Corporation to cease making further loan advances. In addition, foreclosure relief was sought based on certain defaults by the borrowers under the mortgage. By that time, the plaintiff had advanced a total of \$2,953,271.28 and was becoming increasingly concerned about the viability of the project and the security of the mortgage investment.

hypothécaire le 23 février 1982. En tout temps pertinent, la Banque Commerciale du Canada a agi comme conseiller financier et conseiller en matière d'investissement à l'endroit de la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC.

En janvier 1982, le prêt a été consortialisé, de sorte que diverses institutions prêteuses, dont la demanderesse, ont participé au prêt, conformément à un contrat de participation à un prêt hypothécaire. Un syndicat financier de cette nature est créé lorsque la banque chef de file prête initialement le plein montant du prêt hypothécaire et répartit ensuite la participation entre d'autres entités. En vertu du contrat, la demanderesse devait avancer à la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC une somme de 4 000 000 \$, par voie de versements provisoires. La Compagnie de Placements Hypothécaires BCC devait ensuite avancer cette somme aux emprunteurs conformément au contrat de prêt. La demanderesse devait recevoir un certificat de participation en faisant l'avance.

Le 22 janvier 1982, la demanderesse et les autres parties au contrat de participation à un prêt hypothécaire ont conclu un contrat de gestion de prêt hypothécaire avec la Banque Commerciale du Canada. Conformément à ce contrat, la Banque devait administrer le prêt en contrepartie d'une rémunération devant être payée par la demanderesse et les autres participants.

La construction de l'édifice à bureaux a commencé au début de 1982. Pendant les travaux, la demanderesse a avancé à l'occasion des fonds à la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC conformément au contrat de participation à un prêt hypothécaire. À son tour, la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC a consenti plusieurs avances aux emprunteurs. Ceux-ci ont été impliqués dans plusieurs actions en justice concernant la construction et le financement de l'édifice, ce qui a incité la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC à cesser de consentir d'autres avances. En outre, elle a cherché à saisir l'immeuble à la suite de certains défauts des emprunteurs à l'égard du prêt hypothécaire. À cette époque, la demanderesse avait avancé une somme totale de 2 953 271,28 \$ et s'inquiétait de plus en plus de la viabilité du projet et de la sécurité du placement hypothécaire.

Thereafter, the Canadian Commercial Bank, acting in its capacity as administrator of the Mortgage Loan Participation Agreement and as adviser to CCB Mortgage Investment Corporation, attempted to propose and negotiate various settlements in an effort to allow completion of the building project. In June of 1984, the plaintiff refused to make any further loan advances pursuant to the Mortgage Loan Participation Agreement. In addition, the plaintiff refused to participate in a settlement proposed by the Canadian Commercial Bank whereby the mortgagee would realize on the security on behalf of the participants and then attempt to sell the property.

In an effort to salvage the investment and effect a settlement, the Canadian Commercial Bank agreed to purchase the interest of the plaintiff and the other participants in the Mortgage Loan Participation Agreement. Pursuant to the terms of an Assignment Agreement dated June 8, 1984, the plaintiff assigned and transferred its interest in the Mortgage Loan Participation Agreement and the mortgage, including its right to receive repayment of funds previously advanced. In consideration, the Canadian Commercial Bank agreed to pay to the plaintiff the sum of \$2,953,271.28, being repayment in full of the plaintiff's advance under the Mortgage Loan Participation Agreement. Payment was to be made on July 8, 1986. As evidence of this obligation, the Canadian Commercial Bank gave a promissory note to the plaintiff.

On September 3, 1985, Price Waterhouse Limited was appointed as provisional liquidator of the Canadian Commercial Bank for the purpose of proceeding with the liquidation and winding up of the Bank. The Bank has since remained in liquidation under court order. It is insolvent and is unable to pay the plaintiff the amount due to it under the terms of the promissory note.

Following the Canadian Commercial Bank's liquidation, the plaintiff made application for the payment of deposit insurance in the sum of \$60,000 as provided for under the terms of the *Canada Deposit Insurance Corporation Act*,

Par la suite, la Banque Commerciale du Canada, agissant en qualité d'administrateur du contrat de participation à un prêt hypothécaire et comme conseiller de la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC, a tenté de proposer et négocier divers règlements pour permettre le parachèvement du projet de construction. En juin 1984, la demanderesse a refusé de consentir d'autres avances suivant le contrat de participation à un prêt hypothécaire. En outre, elle a refusé de participer à un règlement que la Banque Commerciale du Canada avait proposé et en vertu duquel le créancier hypothécaire devait réaliser la garantie au nom des participants et tenter de vendre la propriété.

Dans le but de protéger l'investissement et d'en arriver à un règlement, la Banque Commerciale du Canada a convenu d'acheter la participation de la demanderesse et des autres parties au contrat de participation à un prêt hypothécaire. Conformément aux conditions d'un contrat de cession en date du 8 juin 1984, la demanderesse a cédé et transporté sa participation au contrat de participation à un prêt hypothécaire et au prêt hypothécaire lui-même, de même que le droit qu'elle avait de recevoir le remboursement des sommes préalablement avancées. En échange, la Banque Commerciale du Canada a convenu de payer à la demanderesse la somme de 2 953 271,28 \$, soit le remboursement intégral de l'avance consentie par la demanderesse en vertu du contrat de participation à un prêt hypothécaire. Le paiement devait être fait le 8 juillet 1986. La Banque Commerciale du Canada a remis à la demanderesse un billet à ordre comme preuve de cette obligation.

Le 3 septembre 1985, Price Waterhouse Limitée a été nommée liquidateur provisoire de la Banque Commerciale du Canada afin de procéder à la liquidation et à la dissolution de la Banque. Depuis ce temps, la Banque est demeurée en liquidation en vertu d'une ordonnance de la cour. Elle est insolvable et ne peut payer à la demanderesse le montant qu'elle lui doit en vertu des conditions du billet à ordre.

Après la liquidation de la Banque Commerciale du Canada, la demanderesse a demandé le paiement de l'assurance-dépôts au montant de 60 000 \$ conformément à la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*, S.R.C. 1970,

R.S.C. 1970, c. C-3, as amended, ("CDICA") and for payment of the sum of \$2,953,271.28 as provided for under the terms of the *Financial Institutions Depositors Compensation Act*, S.C. 1985, c. 51 ("FIDCA"). The plaintiff's applications were rejected on March 11, 1986, on the grounds it was not a depositor of the Canadian Commercial Bank as required by the legislation.

The *Canada Deposit Insurance Corporation Act* provides insurance of up to \$60,000 for the benefit of persons having deposits with various financial institutions in this country. The *Financial Institutions Depositors Compensation Act* authorizes the Government of Canada to compensate the depositors of the Canadian Commercial Bank, CCB Mortgage Investment Corporation and the Northland Bank, who maintained deposits in excess of the \$60,000 amount protected by the *Canada Deposit Insurance Corporation Act*.

The plaintiff pleads that the defendants have wrongfully rejected its application under the CDICA and the FIDCA. It seeks from this Court a declaration that it is a depositor of the Canadian Commercial Bank as that term is defined in the legislation, and a writ of *mandamus* directing the Canada Deposit Insurance Corporation and the defendants, or either of them, to pay to the plaintiff \$60,000 and \$2,953,271.28 respectively.

The sole issue before this Court is whether the plaintiff is a depositor of the Canadian Commercial Bank with the promissory note being evidence of such a deposit.

The word "deposit" is defined in section 2 of the *Financial Institutions Depositors Compensation Act* as follows:

2. ...

"deposit" means the unpaid balance of the aggregate of moneys received or held by a financial institution, from or on behalf of a person in the usual course of business, including any interest accrued or payable to the person, for which the financial institution

(a) has given or is obligated to give credit to that person's account or has issued or is obligated to issue a receipt, certificate, debenture (other than a debenture issued by a chartered bank), transferable instrument, draft, certified draft or cheque, traveller's cheque, prepaid letter of credit,

chap. C-3, et ses modifications («L.S.A.D.C.») et le paiement d'une somme de 2 953 271,28 \$ conformément aux dispositions de la *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières*, S.C. 1985, chap. 51 («L.I.D.I.F.»). Les demandes de la demanderesse ont été rejetées le 11 mars 1986, pour le motif qu'elle n'était pas un déposant de la Banque Commerciale du Canada conformément aux exigences de la législation.

La *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* prévoit une assurance pouvant atteindre 60 000 \$ pour les personnes ayant des sommes en dépôt auprès de diverses institutions financières du Canada. La *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières* autorise le gouvernement du Canada à indemniser les déposants de la Banque Commerciale du Canada, la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC et la Banque Northland qui ont conservé des dépôts dépassant le montant de 60 000 \$ protégé par la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*.

La demanderesse soutient que les défendeurs ont eu tort de rejeter sa demande en vertu de la L.S.A.D.C. et de la L.I.D.I.F. Elle demande à cette Cour de déclarer qu'elle est un déposant de la Banque Commerciale du Canada selon le sens de ce mot dans la législation et de délivrer un bref de *mandamus* enjoignant à la Société d'assurance-dépôts du Canada et aux défendeurs ou à l'un d'entre eux de lui payer respectivement les sommes de 60 000 \$ et 2 953 271,28 \$.

La seule question sur laquelle cette Cour doit se prononcer est celle de savoir si la demanderesse est un déposant de la Banque Commerciale du Canada, ce dépôt étant attesté par le billet à ordre.

À l'article 2 de la *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières*, le mot «dépôt» est défini comme suit:

2. ...

«dépôt» Le solde impayé des sommes reçues d'une personne ou détenues au nom de celle-ci, dans le cadre normal de ses affaires, par une institution financière, y compris les intérêts courus ou payables à cette personne, l'institution étant tenue:

a) de le mettre au crédit du compte de cette personne ou de délivrer un instrument au titre duquel elle engage principalement sa responsabilité, notamment un reçu, un certificat, une débenture (à l'exclusion de celles émises par les banques à charte), un instrument négociable, une traite, une traite ou

money order or other instrument in respect of which the financial institution is primarily liable, and

(b) is obligated to repay the moneys on a fixed day, on demand or within a specified period of time following demand;

A virtually identical definition is given the word in subsection 2(1) of the Schedule to the *Canada Deposit Insurance Corporation Act*, [as enacted by S.C. 1976-77, c. 27, s. 9]:

2. (1) For the purposes of this Act and the by-laws of the Canada Deposit Insurance Corporation, "deposit" means the unpaid balance of the aggregate of moneys received or held by a federal or provincial institution within the meaning of this Act, from or on behalf of a person in the usual course of business, for which the institution

(a) has given or is obligated to give credit to that person's account or has issued or is obligated to issue a receipt, certificate, debenture (other than a debenture issued by a chartered bank), transferable instrument, draft, certified draft or cheque, traveller's cheque, prepaid letter of credit, money order or other instrument in respect of which the institution is primarily liable, and

(b) is obligated to repay the moneys on a fixed day, on demand by the depositor or within a specified period of time following demand by the depositor,

It is the plaintiff's position it meets the criteria of a depositor as set out in these definitions. That is, there was an unpaid balance of monies, received and held by the Canadian Commercial Bank, from the plaintiff, in the usual course of the Bank's business, for which the Bank issued a transferable instrument upon which it was primarily liable and for which it was obligated to pay on a fixed day.

The plaintiff submits that when the Canadian Commercial Bank received the plaintiff's interest in the syndicated mortgage loan, pursuant to the terms of the Assignment Agreement, the Bank received monies. This assertion is based upon a liberal interpretation of the word monies as including the right to receive money. Accordingly, the plaintiff maintains that when the Canadian Commercial Bank received the plaintiff's interest in the syndicated mortgage loan, it received a chose in action, in particular, a right to receive money.

Further, the plaintiff relies on the established principle that a bank "holds" money for its customers as a debtor, in the sense that it must be

un chèque visés, un chèque de voyageur, une lettre de crédit payée d'avance ou un mandat;

b) de rembourser les sommes, sur demande, à échéance ou dans un délai déterminé.

^a Ce même mot est défini de façon presque identique au paragraphe 2(1) de l'annexe de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*, [édicte par S.C. 1976-77, chap. 27, art. 9]:

^b 2. (1) Pour l'application de la présente loi et des règlements administratifs de la Société d'assurance-dépôts du Canada, «dépôt» signifie le solde impayé des sommes reçues d'une personne ou détenues au nom de celle-ci, dans le cadre normal de ses affaires, par une institution fédérale ou provinciale au sens de la présente loi, celle-ci étant tenue

^c a) de le mettre au crédit du compte de cette personne ou de délivrer un instrument au titre duquel elle engage principalement sa responsabilité, notamment un reçu, un certificat, une débenture (à l'exclusion de celles émises par les banques à charte), un instrument négociable, une traite, une traite ou un chèque visés, un chèque de voyageur, une lettre de crédit payée d'avance ou un mandat, et

^d b) de rembourser les sommes, sur demande du déposant, à échéance ou dans un délai déterminé.

^e La demanderesse soutient qu'elle répond aux critères d'un déposant qui sont énoncés dans ces définitions. En effet, dit-elle, il existe un solde impayé de sommes d'argent que la Banque Commerciale du Canada a détenues et reçues de la demanderesse dans le cadre normal de ses affaires; la Banque a émis à l'égard de ces sommes un instrument négociable au titre duquel elle a engagé principalement sa responsabilité et elle était tenue de payer ces sommes à une date déterminée.

^g La demanderesse soutient que, lorsque la Banque Commerciale du Canada a reçu la participation de la demanderesse au prêt hypothécaire consorsial conformément aux dispositions du contrat de cession, la Banque a reçu des sommes d'argent. Cette prétention repose sur une interprétation libérale de l'expression «sommes d'argent», laquelle inclurait le droit de recevoir de l'argent. En conséquence, la demanderesse fait valoir que, lorsque la Banque Commerciale du Canada a reçu la participation de la demanderesse au prêt hypothécaire consorsial, elle a reçu une chose in action, plus précisément un droit de recevoir de l'argent.

^j En outre, la demanderesse se fonde sur le principe reconnu selon lequel une banque «détient» de l'argent pour ses clients comme débiteur, dans la

acknowledged and eventually repaid. The bank's indebtedness to its customers may be evidenced by way of a deposit receipt which, the plaintiff submits, has all the qualities of a promissory note. By issuing a promissory note, the Canadian Commercial Bank acknowledged that a debt was owed by the Bank for the eventual repayment of money. The Bank's obligations under the promissory note were unconditional. The plaintiff maintains that having issued an unconditional promissory note as evidence of a deposit, it was incumbent upon the Canadian Commercial Bank to "hold" monies for eventual repayment of the note.

The plaintiff further alleges the money was received by the Canadian Commercial Bank in its usual course of business. For the purpose of compensating those who suffered losses as a result of the Bank's insolvency, the plaintiff urges this Court to give the phrase "usual course of business" a liberal interpretation so as to achieve the purpose of the legislation. The term banking, according to the plaintiff, is not a technical term and is not capable of precise definition. The "business" of banking, therefore, is wide enough to include every transaction coming within the legitimate business of banking. A bank's "usual course of business" refers to the commercial and financial activities that a bank engages in with its customers, whereby debtor and creditor relationships are established for financial consideration.

In the plaintiff's view, therefore, the definition of "deposit" is broadly enough stated in the *Financial Institutions Depositors Compensation Act* and the *Canada Deposit Insurance Corporation Act* to include the dealings which occurred between itself and the Canadian Commercial Bank. If significant limitations were intended, such intention would have been clearly expressed by Parliament.

The defendants' position, simply stated, is that the plaintiff is not a depositor of the Canadian Commercial Bank and is, accordingly, not entitled to compensation under either statute.

mesure où cette dette doit être reconnue et être finalement remboursée. La dette de la Banque envers ses clients peut être attestée par un reçu de dépôt qui, selon la demanderesse, a toutes les caractéristiques d'un billet à ordre. En émettant un billet à ordre, la Banque Commerciale du Canada a reconnu qu'elle était endettée relativement au remboursement ultérieur des sommes d'argent. Les obligations que la Banque a assumées en vertu du billet à ordre étaient inconditionnelles. Selon la demanderesse, comme la Banque Commerciale du Canada avait émis un billet à ordre inconditionnel comme preuve de dépôt, elle devait «détenir» les sommes d'argent en vue du remboursement ultérieur du billet.

La demanderesse ajoute que la Banque Commerciale du Canada a reçu les sommes d'argent dans le cours normal de ses affaires. Afin de permettre à ceux qui ont subi des pertes à la suite de l'insolvabilité de la Banque d'être indemnisés, la demanderesse demande à notre Cour de donner à l'expression «cours normal des affaires» une interprétation libérale, de façon à respecter l'esprit de la loi. Selon la demanderesse, l'expression «opération bancaire» n'est pas une expression technique et ne peut faire l'objet d'une définition précise. L'activité bancaire est donc une expression suffisamment large pour comprendre toute opération effectuée dans le cadre de l'activité bancaire légitime. Le «cours normal des affaires» de la Banque comprend les activités financières et commerciales qu'une banque poursuit avec ses clients et par lesquelles des liens débiteur-créancier sont créés dans un but financier.

La demanderesse est donc d'avis que le mot «dépôt» est défini de façon suffisamment large dans la *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières* et dans la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* pour comprendre les opérations conclues entre elle-même et la Banque Commerciale du Canada. Si des restrictions importantes avaient été envisagées, le Parlement aurait exprimé clairement son intention en ce sens.

Pour leur part, les défendeurs se résument à dire que la demanderesse n'est pas un déposant de la Banque Commerciale du Canada et n'a donc pas droit à une indemnité en vertu de l'une ou l'autre de ces lois.

The defendants maintain the Canadian Commercial Bank did not receive money from the plaintiff when it purchased the plaintiff's interest in the Mortgage Loan Participation Agreement and issued the promissory note to the plaintiff. The correct approach, according to the defendant, is not to consider and define the word monies *in vacuo*, but rather to consider the word in its context and ascertain what Parliament intended the word to mean in context. The appropriate meaning of the word "monies", as it appears in the definition of "deposit", is cash and such equivalents of cash as are generally used as a medium of exchange or are immediately convertible to cash at their face value. This would include cheques, Canada Savings Bonds, travellers cheques and bond coupons due and payable. It would not include real property, mortgages nor, as in the present case, an interest in a mortgage.

Further, the defendants assert the Canadian Commercial Bank did not hold monies on behalf of the plaintiff in the usual course of business. In its context, the expression "usual course of business" refers to the deposit-taking business of the Canadian Commercial Bank. The plaintiff's sale of their interest in the mortgage loan to the Canadian Commercial Bank does not, in the defendants' submission, bear any indicia of a deposit.

The defendants' contention is that the liability in respect of the promissory note in favour of the plaintiff was not recorded in the account records and financial statements of the Canadian Commercial Bank along with other deposits. It was, instead, shown as an offsetting entry against the Bank's interest in the loan itself. The actual repayment of the promissory note was intended to take place in July of 1986 and no monies were set aside or were being held by the Canadian Commercial Bank on behalf of the plaintiff. The liability attached to the note, it was said, was an unfunded contingent liability.

The task now before me is to make a determination as to whether the plaintiff was a depositor of the Canadian Commercial Bank. If so, then the plaintiff is entitled to compensation in the amount

Les défendeurs soutiennent que la Banque Commerciale du Canada n'a pas reçu d'argent de la demanderesse lorsqu'elle a acheté la participation de celle-ci au contrat de participation à un prêt hypothécaire et émis le billet à ordre en faveur de la demanderesse. Selon les défendeurs, il convient, non pas d'examiner et de définir le mot «sommes» *in vacuo*, mais plutôt d'examiner ce mot dans son contexte et de déterminer le sens que le Parlement a voulu lui donner dans le contexte. Le mot «sommes» qui apparaît dans la définition du mot «dépôt» comprend, selon les défendeurs, de l'argent comptant et les équivalents d'espèces qui sont généralement utilisés comme moyens d'échange ou qui peuvent immédiatement être convertis en espèces à leur valeur nominale. Le mot comprendrait les chèques, les obligations d'épargne du Canada, les chèques de voyage et les coupons d'obligations exigibles et payables, mais non les immeubles, les hypothèques ou, comme dans le présent cas, une participation dans un prêt hypothécaire.

En outre, les défendeurs ont fait valoir que la Banque Commerciale du Canada ne détenait pas des sommes au nom de la demanderesse dans le cours normal de ses affaires. L'expression «cours normal des affaires» renvoie, dans son contexte, aux activités de réception et de détention de dépôts de la Banque Commerciale du Canada. La vente par la demanderesse de sa participation au contrat de prêt hypothécaire à la Banque Commerciale du Canada ne comporte aucune trace de dépôt, de l'avis des défendeurs.

Toujours selon les défendeurs, la dette relative au billet à ordre émis en faveur de la demanderesse n'a pas été inscrite dans les registres comptables et les états financiers de la Banque Commerciale du Canada avec d'autres dépôts. Elle figure plutôt comme écriture de compensation à l'égard de la participation de la Banque au prêt lui-même. Le remboursement du billet à ordre devait avoir lieu en juillet 1986 et la Banque Commerciale du Canada n'a pas mis de côté ou détenu de sommes d'argent au nom de la demanderesse. La dette se rapportait au billet et était une dette éventuelle non provisionnée.

Ma tâche consiste maintenant à déterminer si la demanderesse était un déposant de la Banque Commerciale du Canada. Si la réponse est affirmative, la demanderesse aura droit à une indem-

of \$60,000 under the *Canada Deposit Insurance Corporation Act* and to \$2,953,271.28 under the *Financial Institutions Depositors Compensation Act*.

It became obvious, during the course of this hearing, that a precise definition of the word "deposit" is a difficult, if not impossible task. To properly define the term in the context of banking business, it is necessary to consider the contractual nature of the banking relationship, which has been characterized in the jurisprudence as one of debtor and creditor. In *R. v. Davenport*, [1954] 1 W.L.R. 569 (C.A.), Lord Goddard C.J. described the relationship in the following terms, at page 571:

But although one talks about people having money in a bank, it should be understood that the only person who has money in a bank is a banker. If I pay money into my bank either by paying cash or a cheque, that money at once becomes the money of the banker. The relationship between banker and customer is that of debtor and creditor. He does not hold my money as an agent or trustee; the leading case of *Foley v. Hill* [(1844), 1 P.H. 399] exploded that idea. Directly the money is paid into the bank it becomes the banker's money, and the contract between the banker and the customer is that the banker receives a loan of money from the customer against his promise to honour the customer's cheques on demand. When the banker is paying out, whether he pays in cash over the counter or whether he is crediting the bank account of somebody else, he is paying out his own money, not the customer's money; he is debiting the customer's account. The customer has a chose in action, that is to say, a right to expect that the banker will honour his cheque. Therefore, in the present case, the money paid on these cheques was the banker's money, but it led to the customer's account being debited.

As I see it, a deposit is a contract by which a customer lends money to a bank. The terms of the loan may vary as agreed upon by the banker and the customer. In the absence of such expressly agreed upon terms, the common law dictates that what is intended is a loan that is repayable on demand.

The meaning of the word continues to multiply as one turns from the common law to consider its meaning in statutes of general application. As the plaintiff suggests, it is given a very broad meaning in the *Canada Deposit Insurance Corporation Act* and the *Financial Institutions Depositors Compensation Act*. It includes all monies received by an institution in the usual course of business, that it is obligated to repay either on demand or in accordance with the provisions of any receipt of

néité de 60 000 \$ en vertu de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts* et à un montant de 2 953 271,28 \$ en vertu de la *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières*.

Au cours de l'audience, il est devenu évident qu'il était difficile, sinon impossible de définir avec précision le mot «dépôt». Afin de définir ce mot de façon appropriée dans le contexte de l'activité bancaire, il faut examiner la nature contractuelle du lien créé par ladite activité, lequel a été décrit dans la jurisprudence comme un lien débiteur-crancier. Dans *R. v. Davenport*, [1954] 1 W.L.R. 569 (C.A.), lord Goddard, juge en chef, a décrit comme suit le lien à la page 571:

[TRANSCRIPTION] Bien que l'on parle des personnes qui ont de l'argent à la banque, il faut comprendre que la seule personne qui a de l'argent à la banque est le banquier. Si je verse de l'argent à ma banque en lui remettant un montant en espèces ou un chèque, cet argent devient immédiatement l'argent du banquier. Le lien entre le banquier et le client est un lien débiteur-crancier. Il ne détient pas mon argent comme mandataire ou fiduciaire; ce concept a été exploré dans l'arrêt-clé *Foley v. Hill* [(1844), 1 P.H. 399]. Dès que l'argent est payé à la banque, il devient celui du banquier et le contrat conclu entre celui-ci et le client est celui par lequel le banquier reçoit un prêt d'argent du client et promet, en échange, d'honorer les chèques du client sur demande. Lorsque le banquier remet de l'argent, qu'il remette un montant en espèces au comptoir ou qu'il crédite le compte bancaire de quelqu'un d'autre, il paie à même son propre argent et non à même celui du client; il débite toutefois le compte du client. Le client a une chose in action, c'est-à-dire le droit de s'attendre à ce que le banquier honore son chèque. En conséquence, en l'espèce, l'argent payé à l'égard de ces chèques était l'argent du banquier, mais il a donné lieu à un débit dans le compte du client.

À mon sens, un dépôt est un contrat par lequel un client prête de l'argent à une banque. Les conditions du prêt peuvent varier selon l'entente conclue entre le banquier et le client. En l'absence de conditions expressément convenues, la règle de *common law* énonce que l'intention des parties est de conclure un prêt remboursable sur demande.

Lorsqu'on examine non seulement la *common law*, mais aussi les lois d'application générale, on s'aperçoit que le mot a été défini de plusieurs façons. Comme l'indique la demanderesse, il a été défini de façon très large dans la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et la *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières*. Il comprend toutes les sommes qu'une institution reçoit dans le cours normal de ses affaires et qu'elle est obligée de rembourser sur

payment instrument issued by it in exchange for the money received.

Applying that definition to the facts of this case, the question which must be answered is whether the Canadian Commercial Bank received monies from the plaintiff when it acquired the plaintiff's rights and interests in the Mortgage Loan Participation Agreement.

The word "monies", as it appears in the definition of "deposit" in the legislation, does not, in my view, encompass such rights. In coming to that conclusion, I have applied the widely accepted principle of statutory interpretation that the words of an Act are to be read in their entire context and in their grammatical and ordinary sense harmoniously with the scheme and object of the Act and the intention of Parliament.

It is clear, upon reading the *Financial Institutions Depositors Compensation Act* and the *Canada Deposit Insurance Corporation Act*, that the purpose of the enactments are to protect investors who have deposited money with financial institutions in this country and who are not in a position to determine the financial viability of those institutions. The intent of the *Canada Deposit Insurance Corporation Act* is to ensure the safety of the deposits of small investors up to \$60,000. The *Financial Institutions Depositors Compensation Act* is legislation specifically aimed to remedy the losses suffered by depositors as a result of the failure of the Canadian Commercial Bank, the CCB Mortgage Investment Corporation and the Northland Bank. The legislation is designed to compensate those depositors who elected to show faith in these financial institutions.

I cannot agree with the plaintiff that either enactment was designed to provide compensation for the type of loss it has incurred. The fact is the plaintiff entered into two separate business transactions. The first was the purchase of an investment in January of 1982; namely, the acquisition of a share in a mortgage loan. This transaction is evidenced by the Mortgage Loan Participation Agreement, paragraph 2.1 of which provides as follows:

demande ou conformément aux dispositions d'un reçu ou instrument de paiement qu'elle a émis en échange de l'argent reçu.

a Lorsqu'on applique cette définition aux faits du présent litige, il faut se demander si la Banque Commerciale du Canada a reçu des sommes d'argent de la demanderesse lorsqu'elle a acquis les droits de cette dernière dans le contrat de participation à un prêt hypothécaire.

b À mon avis, le mot «sommes» qui apparaît dans la définition du mot «dépôt» de la Loi ne comprend pas ces droits. Pour en arriver à cette conclusion, j'ai appliqué le principe d'interprétation largement reconnu selon lequel les mots d'une loi doivent être lus dans l'ensemble de leur contexte et selon leur sens grammatical et ordinaire, en tenant compte du but et de l'objet de la loi et de l'intention du Parlement.

c À la lecture de la *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières* et de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*, il est évident que le but de ces textes législatifs est de protéger les investisseurs qui ont déposé de l'argent auprès d'institutions financières du Canada et qui ne sont pas en mesure de déterminer la viabilité financière de ces institutions. La *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* vise à assurer la sécurité des dépôts des petits investisseurs jusqu'à concurrence de 60 000 \$. La *Loi sur l'indemnité aux déposants de certaines institutions financières* est une loi qui vise explicitement à dédommager les déposants des pertes qu'ils ont subies à la suite de la faillite de la Banque Commerciale du Canada, la Compagnie de Placements Hypothécaires BCC et la Banque Northland. Cette législation a pour but d'indemniser les déposants qui ont décidé de faire confiance à ces institutions financières.

d Contrairement à ce que soutient la demanderesse, je ne crois pas que l'une ou l'autre de ces lois visait à offrir une indemnité pour le genre de perte qu'elle a subie. En réalité, la demanderesse a conclu deux opérations commerciales distinctes. La première était l'achat d'un placement en janvier 1982, c'est-à-dire l'acquisition d'une part dans un prêt hypothécaire. Cette opération est attestée par le contrat de participation à un prêt hypothécaire, dont le paragraphe 2.1 se lit comme suit:

2.1 The Lender grants to each of the Participants and each of the Participants hereby accepts, subject to the terms of this Agreement and the Mortgage Commitment, a participation in the Mortgage Loan. Each of the Participants covenants and agrees with the Lender to provide that portion of the Mortgage Loan set out opposite its name below:

<u>PARTICIPANT</u>	<u>PORTION OF LOAN</u>
REIT	
\$3,000,000	
Saskatchewan	\$4,000,000
Nova Scotia	\$3,000,000

The Lender covenants and agrees with the Participants to provide that portion of the Mortgage Loan set out below:

<u>LENDER</u>	<u>PORTION OF LOAN</u>
MIC	\$5,000,000

The second transaction was the sale of that investment in 1984 to the Canadian Commercial Bank on negotiated terms as to price, time of payment of the purchase price, and interest. Evidence of this transaction is found in the Assignment Agreement which provides, in part, as follows:

1. Nova Scotia and Saskatchewan hereby assign and transfer to the Bank all of their interest in the Mortgage and the Mortgage Loan Participation Agreement to the Bank.

2. The effective date for the within transfer of interest shall be June 8, 1984.

3. In consideration of Nova Scotia and Saskatchewan assigning their interest in the said Mortgage and the said Mortgage Loan Participation Agreement, the Bank covenants and agrees to pay the following:

(a) To Saskatchewan Co-operative Credit Society Limited the sum of TWO MILLION, NINE HUNDRED FIFTY THREE THOUSAND, TWO HUNDRED SEVENTY ONE & 28/100 (\$2,953,271.28) DOLLARS, payable on July 8, 1986, without interest.

(b) To Nova Scotia Savings & Loan Company the sum of TWO MILLION, TWO HUNDRED FOURTEEN THOUSAND, SIX HUNDRED SEVENTY SEVEN & 54/100 (\$2,214,677.54) DOLLARS, payable on July 8, 1986, without interest.

I agree with the defendants that neither of these transactions bear any indicia of a deposit as that word has come to mean at common law or as it is defined in the legislation.

As for the first transaction, when the plaintiff advanced money to the Canadian Commercial Bank pursuant to the terms of the Mortgage Loan Participation Agreement, it was not lending money to the Bank as a customer does upon making a deposit. Rather, it was advancing funds for the

[TRANSDUCTION] 2.1 Le prêteur accorde à chacun des participants et ces derniers acceptent par les présentes, sous réserve des conditions du présent contrat et de l'engagement hypothécaire, une participation à un prêt hypothécaire. Chacun des participants s'engage envers le prêteur à fournir la partie du prêt hypothécaire indiquée en regard de son nom ci-dessous:

<u>PARTICIPANT</u>	<u>PARTIE DU PRÊT</u>
REIT	
3 000 000 \$	
Saskatchewan	4 000 000 \$
Nova Scotia	3 000 000 \$

Le prêteur s'engage envers les participants à fournir la partie du prêt hypothécaire indiquée ci-dessous:

<u>PRÊTEUR</u>	<u>PARTIE DU PRÊT</u>
MIC	5 000 000 \$

La deuxième opération était la vente de ce placement en 1984 à la Banque Commerciale du Canada selon des conditions négociées quant au prix, à la date de paiement du prix d'achat et aux intérêts. Cette opération est attestée dans le contrat de cession qui se lit en partie comme suit:

[TRANSDUCTION] 1. Nova Scotia et Saskatchewan cèdent et transportent par les présentes à la Banque la totalité de leur participation au prêt hypothécaire et au contrat de participation à un prêt hypothécaire.

2. Le présent transfert de participation entre en vigueur le 8 juin 1984.

3. En contrepartie de la cession par Nova Scotia et Saskatchewan de leur participation audit prêt hypothécaire et audit contrat de participation à un prêt hypothécaire, la Banque s'engage à payer ce qui suit:

a) À Saskatchewan Co-operative Credit Society Limited, la somme de DEUX MILLIONS, NEUF CENT CINQUANTE-TROIS MILLE, DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE DOLLARS ET 28 CENTS (2 953 271,28 \$), exigible le 8 juillet 1986, sans intérêt.

b) À Nova Scotia Savings & Loan Company, la somme de DEUX MILLIONS, DEUX CENT QUATORZE MILLE, SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT DOLLARS ET 54 CENTS (2 214 677,54 \$), exigible le 8 juillet 1986, sans intérêt.

À l'instar des défendeurs, je reconnais qu'aucune de ces opérations ne comporte d'indice d'un dépôt, selon le sens donné à ce mot en *common law* ou dans les textes législatifs.

En ce qui a trait à la première opération, lorsque la demanderesse a avancé de l'argent à la Banque Commerciale du Canada conformément aux conditions du contrat de participation à un prêt hypothécaire, elle n'a pas prêté de l'argent à la Banque comme un client le fait lorsqu'il dépose de l'argent.

express purpose of having the money forwarded to the borrowers. The only reason it was given to the Canadian Commercial Bank was because of the Bank's role as administrator of the mortgage loan pursuant to the Administration Agreement entered into between the Bank and the plaintiff. The plaintiff did not, in my opinion, advance funds to the Bank for safekeeping or with the expectation that the Bank would "hold" money for it; it was merely fulfilling its obligation under the Mortgage Loan Participation Agreement. Furthermore, the plaintiff did not expect to receive interest from the Canadian Commercial Bank. Any interest earned was to come directly from the borrowers.

As for the second transaction, I conclude it represents nothing more than the sale of an asset by the plaintiff. In an effort to protect its investment, the plaintiff made a decision to assign its rights and interests in the Mortgage Loan Participation Agreement to the Canadian Commercial Bank in return for a promissory note.

It must also be noted that one of the criteria of a deposit, as defined in the legislation, is that the financial institution is obligated to repay the money. In this case, it would be inappropriate to refer to the Canadian Commercial Bank's obligation to the plaintiff as being an obligation to pay back money. The promissory note issued to the plaintiff by the Bank does not represent an obligation to pay back money. Rather, it is representative of the Bank's obligation to make payment for certain assets, namely, the plaintiff's rights and interests in the Mortgage Loan Participation Agreement, purchased by the Bank in June of 1984.

Accordingly, I am unable to find that the Canadian Commercial Bank received money from the plaintiff when it purchased the plaintiff's rights and interests in the Mortgage Loan Participation Agreement. The promissory note held by the plaintiff is not evidence of a deposit but rather evidence of an unpaid debt as a result of the plaintiff's sale of an asset to the Canadian Commercial Bank.

Elle a plutôt avancé des fonds dans le but explicite de faire transférer cet argent aux emprunteurs. La seule raison pour laquelle elle a avancé cet argent à la Banque Commerciale du Canada, c'est le fait que celle-ci agissait comme gestionnaire du prêt hypothécaire conformément au contrat de gestion conclu entre la Banque et la demanderesse. À mon avis, la demanderesse n'a pas avancé de fonds à la Banque pour que celle-ci les conserve ou les «détienne» pour elle; elle n'a fait que remplir son obligation en vertu du contrat de participation à un prêt hypothécaire. En outre, la demanderesse ne s'attendait pas à recevoir des intérêts de la Banque Commerciale du Canada. Les intérêts acquis devaient provenir directement des emprunteurs.

En ce qui a trait à la deuxième opération, je suis d'avis qu'elle n'est rien de plus que la vente d'un élément d'actif par la demanderesse. Dans le but de protéger son investissement, la demanderesse a décidé de céder à la Banque Commerciale du Canada ses droits dans le contrat de participation à un prêt hypothécaire, en échange d'un billet à ordre.

Il convient également de souligner que l'un des critères d'un dépôt, selon le sens attribué à ce mot dans les textes législatifs, c'est l'obligation pour l'institution financière de rembourser l'argent. Dans le présent litige, il serait inapproprié de dire que l'obligation de la Banque Commerciale du Canada envers la demanderesse est une obligation de rembourser de l'argent. Le billet à ordre que la Banque a émis en faveur de la demanderesse ne représente pas une obligation de rembourser de l'argent. Il représente plutôt l'obligation de la Banque de verser un paiement à l'égard de certains éléments d'actif, en l'occurrence, les droits et participations de la demanderesse au contrat de participation à un prêt hypothécaire que la Banque a achetés en juin 1984.

En conséquence, je ne puis en arriver à la conclusion que la Banque Commerciale du Canada a reçu de l'argent de la demanderesse lorsqu'elle a acheté les droits et participations de celle-ci au contrat de participation à un prêt hypothécaire. Le billet à ordre que détenait la demanderesse n'est pas la preuve d'un dépôt, mais plutôt la preuve d'une dette impayée à la suite de la vente par la demanderesse d'un élément d'actif à la Banque Commerciale du Canada.

For the foregoing reasons, the plaintiff's action is dismissed. The defendants are entitled to their costs.

Pour les motifs exposés ci-dessus, l'action de la demanderesse est rejetée. Les défendeurs ont droit à leurs dépens.