

R A P P O R T

DE

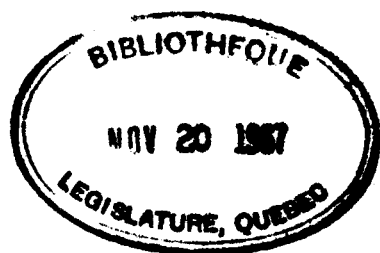
LA COMMISSION D'ENQUETE

SUR

L'ACQUISITION D'IMMEUBLES

PAR

LA REGIE DES ALCOOLS DU QUEBEC



A11D6

A29

A56

1967

ex. 1

QL

Mayanin

Leone

sun place

AU LIEUTENANT-GOUVERNEUR EN CONSEIL

Votre Commissaire à l'honneur de soumettre
le rapport suivant conformément aux dispositions du chapitre 11,
S. R. Q. 1964.

Cette enquête fut conduite en vertu de l'auto-
rité qui m'a été conférée par l'arrêté en conseil numéro 144,
passé le 1er février 1966 et enregistré le 15 février 1966, libro
135, folio 274, qui se lit comme suit:

"CANADA

PROVINCE DE QUEBEC

ELIZABETH II, par la grâce de Dieu, REINE
du Royaume-Uni, du Canada
et de ses autres royaumes et
territoires, Chef du
Commonwealth, Défenseur
de la Foi.

A TOUS CEUX QUI LES PRESENTES VERRONT.

SALUT:

ATTENDU QUE par l'arrêté en conseil, nu-
méro 144, du 1er février 1966, et sous l'autori-
té de la Loi des commissions d'enquête (Statuts
refondus 1964, chapitre 11), le lieutenant-gou-
verneur en Conseil a jugé à propos de faire une
enquête sur toutes les opérations de la Régie des
alcools du Québec relativement à l'acquisition
d'immeubles dans l'Ile de Montréal depuis le
premier janvier 1964 jusqu'à ce jour; -----

A CES CAUSES, de l'avis et du consentement
de Notre Conseil Exécutif, exprimés dans un dé-
cret portant le numéro 144, du 1er février 1966,
et sous l'autorité de la Loi des commissions d'en-
quête (Statuts refondus 1964, chapitre 11), nous
instituons une commission d'enquête pour faire
enquête et rapport sur toutes opérations de la
Régie des alcools du Québec relativement à l'ac-
quisition d'immeubles dans l'Ile de Montréal de-
puis le premier janvier 1964 jusqu'à ce jour ---



Nous décretons que l'honorable Arthur I. Smith, juge de la Cour supérieure, à Montréal, soit nommé commissaire pour tenir cette enquête et que monsieur Hervé Boillard soit nommé secrétaire de cette commission; -----

Nous décretons, de plus, que cette commission soit tenue de faire rapport dans les six mois de la date d'approbation du présent arrêté en conseil ou dans tout autre délai que sera subséquemment déterminé, et que le maximum de ses frais soit fixé à \$50,000.00; -----

TEMOIN: Notre très fidèle et bien-aimé l'honorable Paul Comtois, C. P., lieutenant-gouverneur de Notre dite province de Québec; -----

DONNE en Notre Hôtel du gouvernement, dans Notre cité de Québec, dans Notre dite province de Québec, ce quinzième jour de février, dans l'année de Notre-Seigneur mil neuf cent soixante-six, dans la quinzième année de Notre Règne.

PAR ORDRE,

Le Sous-Secrétaire de
la province,

Raymond Douville "

Votre commissaire a prêté le serment d'office requis devant l'honorable juge en chef adjoint, George S. Chailles, le 4 février 1966.

Monsieur Hervé Boillard fut nommé conformément aux dispositions du même arrêté en conseil, secrétaire de la Commission et il fut dûment assermenté.

Votre commissaire, en vertu des dispositions de l'article 3 du chapitre 11, S. R. Q., 1964, et avec l'autorisation du ministre de la Justice, a utilisé les services de sténographes officiels et d'un messenger.

En vertu de la même autorité, il a aussi reçu

l'assistance de procureurs, d'un spécialiste en immeubles et de comptables agréés pour recueillir et préparer la preuve qui devait être exposée devant la Commission.

Votre commissaire a reçu une aide appréciable des procureurs nommés pour cette enquête par le ministre de la Justice et les services de tous ces experts qui furent rendus avec diligence et fidélité, furent essentiels afin que votre commissaire puisse accomplir les devoirs de son mandat.

Les avis prescrits par la loi furent dûment publiés.

MM. Laurent Bélanger, C. R., et Bernard Tellier comparurent comme procureurs de la Commission et, après le changement de gouvernement, monsieur Lucien Thinel, C. R., fut nommé procureur additionnel de la Commission.

Monsieur Jules Deschênes, C. R., et Monsieur Maurice Riel, C. R., agirent comme procureurs de la Régie des alcools du Québec.

Lors de l'ouverture de l'enquête, votre commissaire fit les commentaires suivants en anglais dont voici la traduction:

"A titre de commissaire chargé de la conduite de la présente enquête, il me paraît à la fois convenable et opportun de faire dès le début, une courte déclaration concernant les principes qui guideront la Commission dans l'exercice de ses pouvoirs et l'accomplissement de ses devoirs.

Selon les termes mêmes de l'arrêté en conseil que vient de lire le secrétaire, cette enquête a été ordonnée en vertu de la Loi des Commissions d'en-

quête, S. R. Q., 1964, chapitre 11, et elle sera conduite conformément aux dispositions de ladite loi.

Pour les fins de cette enquête, le commissaire a tous les pouvoirs et privilèges d'un juge de la Cour supérieure. Cependant, la coopération de tous est requise afin de faire en sorte que rien ne soit dit, fait ou écrit pendant la durée de ces séances et cela aussi longtemps que les questions soulevées ici resteront sub judice dont l'effet serait de nature à exposer la Commission à tromper, affaiblir ou détruire la confiance que le public a en elle.

La présente enquête a été ordonnée dans l'intérêt public et le commissaire ainsi que ceux qui l'assistent se sont solennellement engagés à accomplir leurs devoirs respectifs, honnêtement et au meilleur de leur compétence.

Cette enquête n'est pas un procès. Il n'y a ni accusateur ni accusé.

La Commission est indépendante. Elle ne représente personne et ne doit rendre compte à aucune autre autorité que la loi. A la fin de l'enquête, la Commission présentera son rapport au lieutenant-gouverneur en conseil, comme la loi l'exige.

La Commission a le devoir et la responsabilité de faire l'investigation la plus complète et la plus approfondie sur le sujet de l'enquête et de soumettre au public tous les faits qu'elle aura pu recueillir. Les conclusions de la Commission seront basées uniquement sur la preuve et les témoignages entendus au cours des séances qu'elle tiendra.

Des procureurs hautement respectables et compétents, ainsi que des conseillers techniques ont assisté la Commission et continueront de lui venir en aide. Au cours des prochaines semaines, tous, avec toute la diligence possible, mettront leurs efforts en commun pour faire en sorte que toute la preuve qu'il sera possible de recueillir en rapport avec l'enquête soit exposée devant la Commission.

Le mandat de la Commission est clairement défini et elle sollicite la coopération de toutes les personnes dont c'est le devoir de garder l'enquête dans les limites qui lui ont été fixées et d'éviter tous les écarts qui pourraient nuire ou retarder l'accomplissement de sa tâche.

Les personnes ou les groupes de personnes qui peuvent être ou qui peuvent se considérer comme étant directement impliqués dans les questions faisant l'objet de l'investigation sont libres de compa-

raître devant la Commission, soit en personne, soit par procureur et au moment convenable d'apporter des preuves si tel est leur désir et de s'adresser à la Commission.

De plus, les personnes ou les groupes de personnes qui ne sont pas directement impliquées dans les questions sur lesquelles porte l'enquête et se considèrent en mesure d'aider la Commission, auront l'occasion de témoigner pourvu que ces personnes ou ces groupes de personnes en aient fait antérieurement la demande aux procureurs de la Commission et que les représentations proposées soient jugées du ressort de l'enquête.

Evidemment, vu que les experts dont la Commission a requis ou requerra les services auront besoin d'un certain temps pour accumuler et recueillir la preuve qui sera exposée devant la Commission, les assises d'aujourd'hui se limiteront nécessairement à la production des différents documents préparatoires à l'audition de la preuve."

Bien que l'enquête fut officiellement ouverte le 16 février 1966, elle fut, à la fin de cette séance, ajournée au 4 avril, afin de donner aux procureurs et aux experts qui les assistaient le temps d'examiner les nombreux documents se rapportant à l'enquête et de mettre de l'ordre dans la preuve pour sa présentation.

Le 4 avril 1966, les auditions furent reprises et elles se continuèrent les 5, 6 et 7 avril.

En fin de journée, après la séance du 7 avril, l'enquête fut suspendue jusqu'au 13 avril, date à laquelle elle fut reprise pour se continuer les 13, 14 et 15 avril.

A la clôture de la séance du 15 avril, l'enquête fut ajournée jusqu'au 9 mai, date à laquelle elle fut reprise et les assises continuèrent les 9 et 10 mai.

A la fin des auditions le 10 mai, le procureur

de la Commission déclara qu'il n'était pas alors en mesure d'offrir d'autres preuves mais qu'étant donné qu'il était possible qu'il puisse recueillir d'autres preuves dans un avenir rapproché, il demanda que l'enquête soit ajournée au 30 mai. Comme personne ne s'opposait, l'enquête fut alors officiellement ajournée au 30 mai.

Au cours du mois de mars, la Commission retint les services d'un procureur aux Bermudes pour y faire certaines recherches en rapport avec l'enquête. On rencontra cependant certaines difficultés et il fut impossible de compléter ces investigations. Conséquemment, le 30 mai les séances de la Commission furent suspendues pour une autre période.

Subséquentement, de courtes séances furent tenues de temps à autre au cours desquelles des rapports concernant la situation aux Bermudes furent présentés. Comme une telle approbation était requise par la loi, on obtint du ministre de la Justice la permission d'ajourner l'enquête.

Certains résidents des Bermudes qui avaient été reliés directement ou indirectement avec la transaction de Ville La Salle ou avec des personnes dont les noms avaient été mêlés avec celle-ci, ayant refusé de témoigner, une commission rogatoire fut émise par le commissaire le 8 septembre. On traitera davantage ci-après du résultat de cette procédure qui fut contestée devant les tribunaux des Bermudes. Actuellement, toutefois il suffit de noter que ce fut seulement le 9 février 1967 que le juge en chef de la Cour suprême des Bermudes rendit un jugement qui rejetait la demande de la Commission demandant

la permission d'examiner ces personnes en vertu d'une Commission rogatoire.

Au total, quarante-cinq témoins furent entendus. Parmi eux, un certain nombre témoignèrent à plusieurs occasions.

Les auditions furent tenues durant vingt-deux jours au total et en outre, des auditions pro forma eurent lieu à 13 occasions différentes dans le but de considérer les résultats de la marche de l'enquête. Des exhibits au nombre de 290 furent produits durant l'enquête.

De temps à autre, la Commission a invité les personnes qui possédaient tous genres de renseignements relatifs au sujet de l'enquête à les communiquer à la Commission et ces invitations furent abondamment rapportées dans les journaux. Malheureusement il y eut peu de réponses, s'il y en eut.

Outre l'audition des personnes qui témoignèrent sur les faits se rapportant directement ou indirectement à la transaction sous investigation, la Commission eut l'avantage d'entendre monsieur R. L. Barnard, avocat des Bermudes, qui expliqua la loi en vigueur dans cette juridiction, ainsi que monsieur Roger Chartrand de la Sûreté provinciale du Québec, qui a mené l'investigation à Montréal, aux Bermudes et à Nassau, de même que des experts en immeubles qui témoignèrent sur la valeur des terrains. On entendit aussi monsieur R. W. G. Bryant, professeur associé à l'Université de Montréal, sur les aspects généraux de la spéculation foncière.

C'est avec reconnaissance que nous avons apprécié la coopération et l'aide de ces messieurs.

Nous avons aussi grandement apprécié les services diligents, consciencieux et compétents rendus par les procureurs de la Commission. Leur contribution a infiniment éclairé la tâche de votre commissaire et à eux, à tous les autres procureurs aussi bien qu'aux personnes qui témoignèrent ou autrement aidèrent le commissaire, vont nos sincères remerciements.

Au secrétaire et aux sténographes officiels qui tous ont rempli leurs fonctions respectives d'une façon diligente, compétente et rapide, nous transmettons aussi les remerciements de la Commission.

Il y aurait négligence de la part de notre commissaire s'il oubliait d'exprimer sa gratitude envers le président de la Cour d'échiquier du Canada qui a si gracieusement accordé à la Commission le privilège de tenir toutes ses séances dans les confortables et attrayants locaux de la Cour d'échiquier, au 510 boulevard St-Laurent. La Commission a d'autant plus apprécié cette courtoisie qu'à ce moment précis, il était impossible de se servir des salles des cours civiles ou criminelles.

Il pourrait être utile d'insérer ici les extraits suivants de la Loi de la Régie des alcools, S. R. Q., 1964, chapitre 44:

"Article 3:

Un organisme de surveillance du commerce des boissons alcooliques est constitué sous le nom,

en français, de Régie des alcools du Québec et, en anglais, de Quebec Liquor Board.

Cet organisme est composé d'un président, d'un vice-président et de trois régisseurs nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil. Le président doit être choisi parmi les juges des sessions ou les juges de district.

Article 6:

Le siège de la Régie est à Montréal, mais il est considéré être au bureau de Québec pour toute signification ou production de documents, demande, requête et autre procédure se rapportant à la section de Québec.

Section 7 - Commerce des boissons alcooliques par la Régie

Article 84:

La Régie est, pour les fins de la présente section, une corporation au sens du Code civil gérée par un administrateur nommé par le lieutenant-gouverneur en conseil.

L'administrateur demeure en fonction pendant dix années consécutives et après l'expiration de son mandat, jusqu'à ce qu'il ait été remplacé ou nommé de nouveau. Il ne peut être destitué que pour cause.

La rémunération de l'administrateur est déterminée par le lieutenant-gouverneur en conseil.

Les dispositions du second alinéa de l'article 4 et celles des articles 5 et 6 s'appliquent à l'administrateur."

L'article 4 prévoit le remplacement de l'administrateur au cas d'absence ou d'incapacité d'agir.

L'article 5 stipule que les membres de la Régie ne doivent avoir aucun intérêt direct ou indirect dans une entreprise, etc., de commerce de boissons alcooliques, ni rece-

voir une commission ou un bénéfice, ni avoir d'intérêt dans les ventes ou achats faits par la Régie, etc.

L'article 6 a déjà été mentionné.

"Article 86:

Le lieutenant-gouverneur en conseil nomme, suivant la Loi du service civil (chap. 13) un gérant à Montréal et un gérant à Québec dont il fixe le traitement et auxquels la Régie peut déléguer certaines fonctions pour les fins de son commerce. Les gérants exercent, sous la direction de l'administrateur, les fonctions que ce dernier leur attribue.

Les autres fonctionnaires et employés requis pour les fins de la présente section sont nommés suivant la Loi du service civil.

L'administrateur est autorisé à retenir les services de tout autre employé auquel la Loi du service civil ne s'applique pas.

Article 88:

La Régie peut posséder un magasin et un entrepôt dans la ville de Montréal, à l'endroit qu'elle détermine. Elle peut posséder des succursales de ce magasin et de cet entrepôt à Montréal et dans toute autre municipalité où elle le juge nécessaire.

Article 94:

Les biens que possède la Régie sont la propriété de la couronne, mais l'administrateur est autorisé à utiliser ses revenus pour le paiement de ses dépenses, y compris le traitement des membres, de l'administrateur, des gérants, des greffiers et des autres fonctionnaires et employés de la Régie.

Les surplus de la Régie, qui sont disponibles de l'avis du ministre des finances, doivent être versés au fonds consolidé du revenu de la province.

Article 95:

La Régie rend ses comptes au ministre des

finances en la manière et aux époques qu'il indique. Son administration financière est soumise à l'examen et à la vérification des personnes désignées à cette fin par le lieutenant-gouverneur en conseil.

Article 96:

L'administrateur et les gérants de la Régie ne peuvent être poursuivis en leur qualité respective pour les actes accomplis ou omis dans l'exercice de leurs fonctions en vertu de la présente section, sauf par le gouvernement de la province ou avec l'autorisation du juge en chef de la province ou, s'il est empêché d'agir, par le doyen des juges de la Cour du banc de la reine, juridiction d'appel. "

Les pouvoirs de l'administrateur et son autorité à l'égard des matières sous sa juridiction, (lesquels dépassent de beaucoup le domaine de la simple administration, comme on l'entend généralement) semblent être absolus en ce sens que ces décisions sont finales et ne requièrent pas l'approbation de la Régie ou de toute autre autorité.

La décision de l'administrateur, par exemple, sur des questions comme l'achat au nom de la Régie d'une propriété immobilière, est finale et lie la Régie et rien n'exige qu'une telle décision ne soit référée à la Régie ou à une autorité gouvernementale pour qu'elle devienne finale et lie le gouvernement.

Ce qui est cité ci-dessus représente sans doute l'idée que monsieur Power se faisait de la situation et en conséquence, il ne réfèra ni la transaction de Ville d'Anjou, ni l'achat de Ville La Salle à la Régie ou à une autre autorité antérieurement à la signature de l'offre d'achat, dans le cas de la transaction de Ville d'Anjou, ou de la passation de l'acte de vente notarié, dans l'achat de Ville La Salle. Au contraire, la décision de

l'administrateur de signer d'abord l'offre d'achat et par la suite de signer l'acte de vente, suffisait à ce que l'achat lie la Régie.

Le mandat de votre commissaire s'étend à une enquête sur les opérations ou transactions entreprises par la Régie des alcools du Québec entre le 1er janvier 1964 et le 15 février 1966 relativement à l'acquisition de propriétés immobilières dans l'Île de Montréal.

L'enquête a révélé que les seules opérations de la nature de celles ci-dessus mentionnées furent celles entreprises en 1964 relativement aux lots 482 et 483 de Ville d'Anjou et celles qui résultèrent de l'achat par la Régie, le 17 novembre 1965, des lots 1012, 1013 et 1016 situés à Ville La Salle. En conséquence, votre Commission a nécessairement limité son investigation aux opérations et transactions se rapportant à ces questions.

Monsieur Lorne G. Power fut nommé administrateur de la Régie en juin 1962. Dès le début, il réalisa la nécessité de changements administratifs importants en vue de l'expansion rapide des affaires de la Régie et recommanda de retenir les services d'une firme de conseillers en administration pour faire une étude des exigences de la Régie au point de vue administratif.

Faisant suite à cette recommandation, la firme Simpson, Riddell and Stead fut choisie. Une étude complète fut exécutée par ces conseillers en administration et ils soumièrent un rapport à la Régie le 28 avril 1964.

Parmi les recommandations présentées on retrouvait l'installation d'un système de mécanographie (I. B. M.) et la construction d'entrepôts à Québec et à Montréal respectivement.

On constata la nécessité de garder le secret en rapport avec l'acquisition d'un terrain pour l'entrepôt de Montréal et c'est avec cette idée que messieurs Simpson, Riddell and Co. reçurent les instructions de retenir les services de leurs propres agents d'immeubles, sans révéler la mise en cause de la Régie.

Conformément à cette décision, en février 1964, messieurs Simpson, Riddell and Co. s'assurèrent les services de la Section immobilière de la Compagnie Trust Royal et la chargèrent de tenter de localiser et si possible, d'obtenir une ou plusieurs options sur un terrain convenable, le tout sujet à l'acceptation de messieurs Simpson, Riddell and Co., représentant un client dont l'identité n'était pas dévoilée par la Compagnie Trust Royal.

En juillet 1964, le ministère des finances du gouvernement du Québec écrivit à la Régie des alcools à l'effet qu'elle pourrait s'attendre à payer jusqu'à concurrence de \$0.75 le pied carré le terrain à Montréal afin de rencontrer les exigences.

Au cours de l'été de 1964, on fit l'étude de différentes propositions, y compris celles se rapportant aux terrains de Pointe-Claire, Ville La Salle et Ville d'Anjou. Par la suite, monsieur Piers, agent d'immeubles et représentant le Service

immobilier de la compagnie de fiducie chargée de l'exécution de ce mandat, écrivit à monsieur Saunders de Simpson, Riddell and Co., en incluant un plan et en indiquant différents endroits à Montréal où des terrains étaient disponibles. Finalement, monsieur Saunders porta son choix sur le terrain de Ville d'Anjou qui était formé de parties des lots 482 et 483. Monsieur Morris Feinstein était propriétaire de ces immeubles ou du moins avait une option sur le lot 483.

Monsieur Piers rencontra d'abord monsieur Feinstein au cours de février 1964 au sujet de la possibilité d'acheter la superficie requise. Il semble que monsieur Feinstein aurait été propriétaire du lot 482 durant six ou sept ans, mais qu'il l'avait vendu, ou avait vendu une partie de ce lot à un groupe d'Américains. Apparemment, toutefois, il détenait une option sur le lot 483, mais vu que ce lot avait seulement 400 pieds de large et que l'on avait besoin d'une largeur de 1,000 pieds, monsieur Feinstein indiqua que, si on lui donnait une couple de semaines, il serait en mesure de fournir une partie du terrain d'une propriété adjacente, ce qui donnerait alors la largeur requise.

En conséquence, il demanda lui-même à la firme immobilière Ernest Crépeault Inc., de tenter d'acquérir pour lui cette partie du lot 483 dont la succession Vanier était propriétaire enregistré. Cette partie était requise pour que Feinstein soit en mesure de fournir à Piers une superficie ayant la largeur nécessaire.

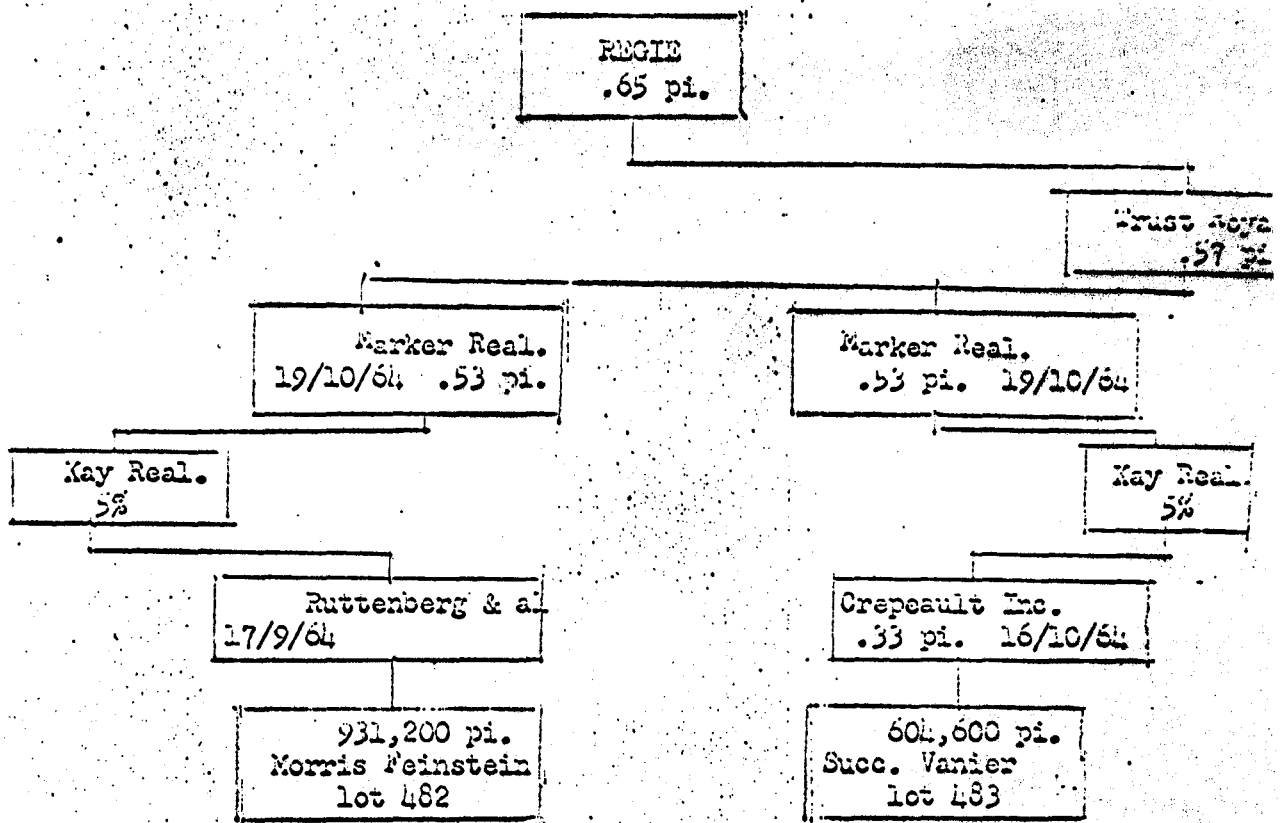
En même temps, monsieur Feinstein s'assura les services de monsieur Moishe Katz de Kay Realities afin d'obtenir une option sur le lot 482 détenu par le groupe américain ci-

dessus mentionné. Ce Katz réussit à obtenir une option en date du 11 septembre 1964, au prix de \$0.33 le pied carré.

Faisant suite aux instructions reçues, Ernest Crépeault Inc. négocia et obtint ce que monsieur Crépeault appelait une option mais ce qui en réalité était l'acceptation d'une offre faite par Ernest Crépeault Inc. d'acheter du terrain de la succession Vanier à \$0.35 le pied carré. Cette offre fut acceptée le 15 septembre 1964. L'option précitée et l'offre acceptée furent respectivement obtenues par Katz de Kay Realty et Ernest Crépeault Inc. au nom de Morris Feinstein, représenté par son agent, Marker Realty Ltd.

Monsieur Piers émit l'opinion que le prix de \$0.65 le pied carré demandé par Feinstein constituait un prix raisonnable pour ladite propriété et fit rapport à cet effet à messieurs Simpson, Riddell and Co. en leur conseillant de préparer et d'exécuter une offre d'achat. Apparemment, la firme Simpson, Riddell and Co. fut d'accord et, nonobstant le fait qu'elle avait reçu mandat d'obtenir une option ou des options sur un terrain convenable, cette firme ou la Compagnie Trust Royal en son propre nom, mais aussi au nom de Simpson, Riddell and Co. fit préparer une offre ferme portant la date du 8 octobre 1964. Sur les conseils de messieurs Simpson, Riddell and Co., l'administrateur approuva cette offre qui fut transmise par la Compagnie Trust Royal à Marker Realty, accompagnée d'un chèque de \$50,000.00. Au même moment, la Régie envoya à messieurs Simpson, Riddell and Co., un chèque de \$954,800.00, montant qui devait être remis à la Compagnie Trust Royal comme dépôt sur le prix d'achat. L'offre de la Régie fut acceptée par Marker Realty le 19 octobre.

Le tableau suivant indique les différentes transactions se rapportant à la propriété de Ville d'Anjou qui furent effectuées entre le 15 août 1964 et la date de l'offre de la Régie le 9 octobre 1964 et les divers prix en cause.



Monsieur Power témoigne que peu de temps après, un membre du bureau de notaires de la Régie l'appela pour lui dire "qu'il y a quelque chose d'amusant, quelqu'un va faire un profit rapide". Dans un témoignage ultérieur, il prétendit que cette déclaration et une autre difficulté "me causèrent beaucoup de soucis et en conséquence, je consultai immédiatement mes avocats afin de découvrir ce que nous pourrions faire pour annuler cette transaction et ensuite en faire rapport au procureur général".

Le conseiller juridique de la Régie, monsieur. Ledain, témoigna qu'il avait entendu parler de la transaction de Ville d'Anjou pour la première fois le 8 octobre 1964 lorsque l'administrateur déclara qu'il avait l'intention de faire une offre et l'avait consulté sur la possibilité que l'offre soit faite sujette à la condition d'obtenir un permis de construire.

Monsieur Ledain n'entendit parler de rien ultérieurement jusqu'au vendredi précédant le lundi 2 novembre 1964, lorsqu'il reçut un appel de monsieur Power lui demandant de convoquer une réunion pour le lundi suivant au bureau de monsieur Ledain afin de discuter de quelques difficultés qui s'étaient élevées. Monsieur Ledain témoigna que ce fut à cette réunion qu'il apprit pour la première fois que la Compagnie Trust Royal avait été désignée pour chercher un terrain convenable et en négocier l'achat. Il ajouta qu'il n'avait pas été consulté sur les avantages de la transaction ou de quelque façon que ce soit avant le jour où l'offre fut faite et qu'il savait seulement alors que monsieur Power avait l'intention d'approuver l'offre rédigée par la Compagnie Trust Royal. Lors de la réunion du 2 novembre, monsieur Power informa monsieur Ledain de son inquiétude par suite de l'intervention d'Ernest Crépeault Inc., et donna instructions à monsieur Ledain pour que la Régie se retire de la transaction. Ce fut seulement à cette réunion que monsieur Ledain apprit que l'offre avait été faite à la firme Marker Realty qui n'était pas la propriétaire enregistrée de l'immeuble et que d'autres vendeurs intervenaient.

Conformément aux instructions qu'il avait re-



ques de retirer la Régie de la transaction, monsieur Ledain tenta de communiquer avec les personnes reliées à cette affaire afin de s'informer des faits. On lui dit que Katz avait présumément donné des instructions pour la préparation de deux actes de vente, l'un à Marker Realty, l'autre de Marker Realty à la Régie et on l'informa des prix respectifs stipulés dans ces contrats. Monsieur Ledain témoigna que le prix offert par la Régie ne le regardait pas vu que la transaction avait déjà été faite et qu'il n'avait pas été consulté à l'égard du prix ou relativement à la négociation de l'achat, le tout ayant été entièrement laissé à la firme, Simpson, Riddell and Co., et à la Compagnie Trust Royal.

Une réunion fut convoquée à la hâte dimanche matin, le 8 novembre, à cause du départ imminent de monsieur Feinstein de la ville. Apparemment, la Régie n'était pas à ce moment tout-à-fait décidée d'annuler la transaction de Ville d'Anjou et la réunion, à laquelle assistaient MM. Katz, Feinstein, Weldon (avocats de Simpson, Riddell and Co.), Toller et Gardave de la Compagnie Simpson, fut convoquée dans le but d'obtenir une prolongation de la période stipulée pour l'exécution des essais de forage. Par ce moyen, on espérait gagner un certain nombre de jours au cours desquels on déciderait si le contrat pouvait ou non être désavoué. Au cours de cette réunion, on discuta deux questions. D'abord, on aborda celle de prolonger le délai durant lequel des essais de forage devaient être complétés et en second lieu on discuta de l'intervention d'Ernest Crépeault Inc. Il semble que monsieur Feinstein ait suggéré que la difficulté soulevée par l'intervention de la Compagnie Crépeault pourrait facilement être évi-

tée en éliminant cette compagnie de la transaction. Mais, selon sa déposition, monsieur Feinstein déclara clairement qu'il ne voulait pas être impliqué dans des difficultés avec le gouvernement et que s'il y avait possibilité de conflit il désirait se retirer de la transaction; toujours selon lui, s'il en était ainsi, il ne réclamerait aucun dommage-intérêt pour bris de contrat. Le délai pour compléter les essais de forage fut prolongé à cette réunion au 10 décembre. Bien que la firme Simpson, Riddell and Co. fit rapport de cette réunion à la Régie, elle ne semble pas avoir mentionné dans son rapport, la déclaration selon laquelle monsieur Feinstein était prêt à annuler la transaction et à relever la Régie de son engagement. Il ne fut pas donné suite à cette offre avec le résultat que Katz semble avoir été laissé responsable de la situation et tous deux, lui-même et la Compagnie Trust Royal aussi bien que Marker Realty (représentant Feinstein) insistèrent pour que le contrat soit exécuté.

Lorsqu'il se réfère à cette réunion dans l'opinion écrite qu'il donnait le 7 avril 1964 (on y reviendra plus loin), monsieur Ledain déclara que la réunion fut organisée par les représentants de Simpson, Riddell and Co. et les gens de Feinstein et que la Régie avait clairement énoncé que l'attitude qu'elle avait adoptée auparavant, à savoir, qu'elle devait trouver un moyen pour se retirer de la transaction, ne devait pas être affectée par la tenue de cette réunion. Le 8 novembre 1964, tous savaient que l'acheteur éventuel était la Régie des alcools du Québec.

Le 11 novembre, la firme Simpson, Riddell and Co. transmit à la Régie un rapport confidentiel sur la réunion ci-dessus mentionnée. Ce rapport cependant ne contenait aucune ai-

lusion à la déclaration de monsieur Feinstein selon laquelle il était prêt à laisser tomber la transaction.

Le 26 novembre, monsieur Power écrivit à Simpson, Riddell and Co. la lettre suivante dont voici la traduction française:

"Montréal, le 26 novembre 1964

SANS PREJUDICE

RECOMMANDEE

Simpson, Riddell, Stead & Partners
630 ouest, boulevard Dorchester,
Montréal, P. Q.

Re: offre d'achat des parties du cadastre 482 et 483,
dans la paroisse de Longue Pointe,
Ville d'Anjou, P. Q.

Messieurs,

Après avoir considéré avec le plus d'attention possible tous les renseignements qui ont été portés à notre connaissance en rapport avec l'offre d'achat ci-dessus mentionnée, y compris votre lettre du 19 novembre à monsieur Gérard Ledain, nous en sommes venus à la conclusion que la Régie des alcools du Québec ne pouvait acheter la propriété à laquelle réfère notre lettre. En conséquence, nous vous avisons que la Régie ne signera pas l'acte de vente proposé.

La Régie a retenu vos services dans le but exprès de protéger ses intérêts dans cette transaction et de faire en sorte qu'il n'y ait aucune spéculation ou autres causes qui pourraient soulever le problème à savoir si l'intérêt public a été bien servi. Nous croyons que c'était votre devoir et celui de la Compagnie Trust Royal dont vous avez requis les services, de vous assurer que vous négociez avec les propriétaires enregistrés et de révéler complètement cette situation à la Régie ainsi que les autres faits avant de faire une offre d'achat, afin que la Régie puisse décider en toutes connaissances de causes, si elle devait procéder à la transaction.

Vous n'aviez pas informé la Régie au moment où elle a approuvé les termes de l'offre d'achat, que cette offre d'achat devait se faire à une personne ou une compagnie qui n'était pas la propriétaire enregistrée du terrain.

Si cette situation avait été dévoilée à la Régie en temps opportun, il lui aurait été possible de prendre en considération, avant de faire l'offre d'achat, tous les faits concernant la propriété et les droits ou intentions des parties intervenantes relativement à ladite propriété. Votre compagnie ainsi que la Compagnie Trust Royal avaient le devoir de s'assurer de ces faits et d'en faire part à la Régie. Au lieu de cela, la Régie fut mise au courant de ces faits seulement après l'approbation et l'acceptation de l'offre.

Si nous avions connu les faits que nous connaissons maintenant, avant de faire l'offre d'achat, nous ne l'aurions pas approuvée.

Sans, pour le moment, exprimer d'opinion sur le bien-fondé et la légalité des interventions que se proposaient des personnes qui n'étaient pas et qui ne sont pas encore les propriétaires enregistrés du terrain, nous sommes obligés d'affirmer que nous ne croyons pas que votre firme ainsi que la Compagnie Trust Royal ont convenablement exécuté leur mandat respectif dans cette affaire, en faisant une offre d'achat à une partie qui n'était pas la propriétaire enregistrée sans avoir complètement dévoilé au préalable à la Régie les faits et les autres circonstances reliés à cette offre d'achat. En effet, nous considérons qu'en faisant une offre dans de telles conditions, votre firme et la Compagnie Trust Royal ont dépassé leur mandat.

En conséquence, nous ne sommes pas liés par les actes que vous avez faits lors de ladite offre d'achat, nous rejetons cette offre et par les présentes, nous révoquons votre mandat. En outre, nous vous réclamons le remboursement immédiat de la somme de \$1,004,800.00 que nous vous avons remise afin qu'elle soit déposée en fiducie à la Compagnie Trust Royal, au moment où l'offre d'achat a été faite. Nous demandons le remboursement de cette somme de même qu'une copie signée d'une entente écrite par laquelle vous annulez ladite offre d'achat et vous vous désistez de tout recours contre nous et cela dans les dix jours de la date de la présente lettre, à défaut de quoi nous nous verrons dans l'obligation de transmettre l'affaire à nos avocats qui intenteront les procédures judiciaires appropriées.

Votre tout dévoué,

(signé) Lorne G. Power.

Le 4 décembre, l'administrateur écrivit à la Compagnie Trust Royal en incluant une copie de sa lettre du 26 novembre à Simpson, Riddell and Co. "pour vous servir d'avis pour toutes fins légales en autant que vous êtes concernés, ainsi que pour révoquer votre mandat relativement à ladite offre". Cette lettre se terminait par les alinéas suivants:

"Sous réserve du contenu dans cette lettre et de toutes les causes d'annulation ou de nullité résultant des circonstances de cette transaction et sans préjudice, nous vous avisons par les présentes que c'est par erreur que nous avons approuvé ladite offre, par suite de notre ignorance de ces faits ou moment où nous avons donné cette approbation.

Nous refusons de signer l'acte de vente et nous nous réservons tous recours légaux. Nous incluons une copie de la lettre que nous adressons aujourd'hui à Marker Realty Company et qui se passe de commentaires. "

A la même date, le 4 décembre, monsieur Power écrivit la lettre suivante à Marker Realty Co., dont voici la traduction française:

"Montréal, le 4 décembre 1964

SANS PREJUDICE

Marker Realty Company,
Chambre 914,
1117 ouest, Ste-Catherine,
Montréal, P. Q.

Re: offre d'achat des parties du cadastre 482 et 483,
de la paroisse de Longue Pointe,
Ville d'Anjou

Messieurs,

Nous sommes le principal dont l'identité n'est

pas dévoilée mentionné dans l'offre d'achat qui nous a été faite par la Compagnie Trust Royal, le 9 octobre 1964, à laquelle réfère notre lettre.

Nous sommes dans l'obligation de vous avertir que nous ne pouvons pas signer et que nous ne signerons pas l'acte de vente du terrain précité.

C'est par erreur que nous avons approuvé ladite offre d'achat, car au moment où nous avons donné cette approbation, nous n'étions pas au courant de certains détails qui ont été portés à notre attention seulement après l'acceptation de l'offre. Nous comprenons que vous êtes au courant des faits auxquels nous référons, par suite des relations que vous avez eues avec les représentants de messieurs Simpson, Riddell, Stead et associés. Nous avons révoqué le mandat relativement à cette offre d'achat. *

Sans préjudice et sous réserve de toutes causes de nullité résultant desdites circonstances, nous devons aussi vous aviser que nous ne sommes pas satisfaits des résultats des essais de forage et que par les présentes, nous annulons ladite offre d'achat comme il est prévu à la 9ème condition de l'entente.

Votre tout dévoué,

(signé) Lorne G. Power
Administrateur. "

Le 7 décembre, la firme Simpson, Riddell and Co., écrivit à monsieur Power la lettre suivante, dont voici la traduction française:

"Le 7 décembre 1964

M. Lorne G. Power,
Administrateur,
Régie des alcools du Québec,
Montréal, P.Q.

Cher monsieur,

Nous avons dûment reçu la lettre que vous nous adressiez le 26 novembre 1964. Aux termes de cette

lettre, vous désavouez l'offre d'achat d'une propriété située à Ville d'Anjou, P.Q., faite en votre nom et vous révoquez notre mandat.

Nous regrettons ne pouvoir être d'accord sur les déclarations faites dans votre lettre selon lesquelles nous n'avons pas rempli fidèlement notre mandat ou que nous avons, de quelque façon, excédé ce mandat. Nous considérons que vous avez vous-même dûment autorisé tous et chacun des actes que nous avons posés en rapport avec l'acquisition de la propriété dont il est question.

Nous considérons aussi que vous avez l'obligation de nous indemniser contre tout engagement que nous avons encouru ou que nous pourrions encourir par la suite, relativement à cette transaction.

Nous avons dûment reçu une copie de votre lettre du 4 décembre 1964, adressée à Marker Realty Company et nous y notons que vous avez annulé ladite offre d'achat par suite des dispositions de la 9ème condition de cette offre. Nous avons aussi reçu une copie de votre lettre datée du même jour, adressée à la Compagnie Trust Royal.

La somme de \$1,004.800. qui a été payée par la Régie des alcools du Québec a été par la suite transmise selon vos instructions, à la Compagnie Trust Royal. Faisant suite à votre annulation de l'offre, nous avons donné instructions à la Compagnie Trust Royal de vous remettre cette somme de \$1,004.800. Vous trouverez ci-inclus une copie de notre lettre d'instructions à la Compagnie Trust Royal.

Votre tout dévoué,

(signé)

Directeur associé. "

Il faudrait noter en toute justice que la firme Simpson, Riddell and Co. avait indiqué qu'elle était prête à coopérer avec la Régie afin de résoudre ces difficultés et qu'en fait c'est ce qu'elle fit.

La lettre citée ci-dessus de messieurs Simpson, Riddell and Co. était accompagnée d'une copie d'une lettre que leur compagnie avait adressée à la Compagnie Trust Royal le même

jour. Voici la traduction française de cette lettre:

"Le 7 décembre 1964

Le gérant,
Service des ventes immobilières,
Compagnie Trust Royal,
630 ouest, Boulevard Dorchester,
Montréal 2, Qué.

Cher monsieur,

Nous avons dûment reçu copies des lettres que l'administrateur de la Régie des alcools du Québec adressait à votre compagnie et à Marker Realty Company le 4 décembre 1964.

Nous désirons confirmer qu'en vous chargeant de faire une offre d'achat pour le terrain ci-dessus mentionné, nous agissions selon les instructions de l'administrateur de la Régie des alcools du Québec et en son nom.

Dans la lettre que nous adressait l'administrateur en date du 26 novembre 1964 et dont vous avez reçu une copie, il révoquait notre mandat et nous donnait instructions de retourner à la Régie la somme de \$1,004.800. qu'elle nous avait remise et qu'à notre tour nous avions transmise à votre compagnie.

Comme la lettre de l'administrateur à Marker Realty Company déclare que l'offre d'achat faite par votre compagnie le 9 octobre 1964 était annulée par suite de la 9ème condition de l'entente, par la présente, nous vous enjoignons de remettre directement à la Régie des alcools du Québec ladite somme de \$1,004.800.

Votre tout dévoué,

(signé)

Directeur associé. "

Le 8 décembre, monsieur Chait, écrivit à la Régie, au nom de Marker Realty en insistant sur la reconnaissance de l'offre acceptée et en menaçant d'intenter une poursuite judiciaire si la Régie n'exécutait pas l'acte de vente conformément aux termes de l'offre.

Le 11 décembre, la Compagnie Trust Royal
écrivit à la Régie la lettre suivante dont voici la traduction
française:

"Le 11 décembre 1964

Régie des alcools du Québec,
Au Pied du Courant,
Montréal,
Qué.

Attention: M. Lorne G. Power - Administrateur

Re: Offre d'achat d'une partie du cadas-
tre 481 et 483 de la paroisse de
Longue Pointe, Ville d'Anjou, P. Q.

Messieurs,

Nous accusons réception de votre lettre du
4 décembre concernant le sujet indiqué ci-dessus.

Depuis la réception de votre lettre, nous
avons été informés par la firme Simpson, Riddell,
Stead et associés, que dans la poursuite de cette
affaire, elle agissait selon vos instructions et en
votre nom. Elle nous donnait aussi instructions de
vous remettre directement la somme de \$1,004.800.
qu'elle nous avait confiée en fiducie pour être ap-
pliquée sur le prix d'achat du terrain. Nous in-
cluons une photocopie d'une lettre que nous avons re-
çue de messieurs Chait, Aronovitch, Klein,
Salomon, Gelber & Bronstein, avocats de Marker
Realty Company, en date du 8 décembre 1964.

Dans leur lettre, messieurs Simpson, Riddell,
Stead et associés, nous ont informés que vous étiez
leur principal. D'autre part, vous nous avez avisés
de votre refus de signer l'acte de vente et la Compa-
gnie Marker Realty a insisté pour qu'un acte de ven-
te soit passé conformément aux termes de l'offre
que nous lui avons faite selon les instructions reçues
de messieurs Simpson, Riddell, Stead et associés.
Pour toutes ces raisons, nous n'avons que l'alternati-
ve d'attendre que les droits et obligations respec-
tifs des parties soient décidés par un jugement final
des tribunaux de la province de Québec, à moins que
le principal ne puisse régler l'affaire à l'amiable
entretiens.

Nous désirons donc vous aviser que nous n'avons pas l'intention de nous conformer à vos instructions et à celles de messieurs Simpson, Riddell, Stead et associés, et de vous retourner la somme de \$1,004.800. jusqu'à ce que notre situation dans cette affaire nous soit indiquée.

Votre tout dévoué "

A la fin, la Compagnie Trust Royal insista pour obtenir et obtint le paiement d'une commission de \$40,000.00 sur la transaction de Ville d'Anjou avant de remettre ledit dépôt.

Après cet échange de correspondance, plusieurs entrevues et des discussions semblent avoir eu lieu et les conseillers juridiques de la Régie considérèrent sérieusement la situation.

A la fin de mars ou au début d'avril 1965, monsieur Power demanda à monsieur Ledain de lui fournir un rapport détaillé et une opinion juridique relativement à la transaction de Ville d'Anjou. Pour faire suite à cette demande, monsieur Ledain écrivit à la Régie une longue lettre en date du 7 avril, dans laquelle il décrivait la situation et soulignait les difficultés possibles qui pourraient s'élever sur la façon d'obtenir l'annulation de ce contrat, tout en reconnaissant en même temps, la confusion causée par l'intervention d'Ernest Crépeault Inc. Somme toute, il semble en être arrivé à la conclusion que la meilleure solution était d'obtenir l'annulation du contrat.

Copie de cette opinion fut transmise au ministre de la Justice et monsieur Power discuta de la situation avec le premier ministre.

Apparemment, tous étaient d'accord à ce mo-

ment pour que, dans les circonstances, la Régie ne procède pas à l'achat de la propriété de Ville d'Anjou, mais cherche un autre terrain.

Monsieur Ledain témoigna cependant que le 12 mai, il reçut les instructions de monsieur Power de compléter l'achat de Ville d'Anjou et qu'il se conforma à ces instructions.

Toutefois, nonobstant ces instructions, le 1er juin, la Régie reçut une lettre du sous-ministre de la Justice lui enjoignant de ne pas compléter cette transaction.

Monsieur Ledain fut très surpris de recevoir cette lettre étant donné les instructions antérieures qu'il avait eues de compléter l'achat de la propriété de Ville d'Anjou.

L'administrateur lui donnait maintenant instructions de se retirer de la transaction de Ville d'Anjou; conformément à ces instructions, il avisa monsieur Chait, représentant de Marker Realty, de la décision de la Régie de ne pas poursuivre la transaction.

Monsieur Chait déclara qu'il était possible que "mes gens" (présumément Kay Realty ou leur principal) aient d'autres propriétés et qu'ils pourraient être en mesure d'offrir un autre terrain convenable à Ville d'Anjou.

On décida alors que monsieur Boissenault, administrateur-adjoint, tente de trouver et de négocier l'achat d'un terrain convenable pour remplacer la propriété de Ville d'Anjou.

Il existe une preuve à l'effet que le 18 août ou vers cette date, Ledain demanda à Boissenault de communiquer avec Kay Realty et il semble qu'à partir de ce moment, jusqu'à ce que la Régie eut à faire une offre ferme d'acheter la propriété de Ville La Salle, les recherches et les négociations pour l'achat d'une propriété convenable pour remplacer le terrain de Ville d'Anjou furent laissées entièrement entre les mains de Boissenault en autant que la Régie était en cause.

L'achat d'un tel terrain en remplacement était en effet très intimement relié à l'affaire de l'engagement de la Régie à l'égard de la propriété de Ville d'Anjou et sans doute ce facteur entre-t-il en ligne de compte avec la décision de la Régie à l'effet que monsieur Boissenault tente de conclure avec Katz une transaction en vertu de laquelle la Régie pourrait acquérir une autre propriété acceptable et au même moment pourrait se retirer du contrat de Ville d'Anjou.

Monsieur Boissenault témoigna qu'il travailla de concert avec Katz sur la transaction de la propriété de Ville La Salle, à partir du 18 août ou vers cette date. Le prix d'abord demandé était \$0.75 le pied carré. Plus tard, cependant, au début de septembre, on négocia au prix de \$0.66 le pied carré.

Monsieur Boissenault admit qu'en conduisant ces négociations au nom de la Régie, il ne fit aucune enquête pour savoir qui étaient les propriétaires enregistrés du terrain et qu'il ne savait pas quelles parties étaient intervenues entre les propriétaires enregistrés et les personnes que Katz repré-

sentait. En fait, Boissenault déclara dans sa déposition qu'à son avis, il s'agissait de questions légales qui étaient en-dehors de son domaine et qu'il ne s'en occupa pas. Il prétendit qu'il savait que Katz faisait une "réunion" et il lui demanda une option. Cependant, il n'obtint jamais une telle option. Au contraire, la Régie, sur sa recommandation, fit une offre ferme sur une base de \$0.75 le pied carré laquelle offre fut rapidement acceptée, bien que par suite de négociations ultérieures, cette offre fut réduite à \$0.66 le pied carré.

Boissenault témoigna que c'est seulement plus tard qu'il entendit parler de Global Holdings Inc. Il savait cependant que le groupe Donaldson avait acquis une option sur le terrain à \$0.35 le pied carré et il était informé aussi de l'existence d'une autre option à \$0.50 le pied carré. Il ne semble pas toutefois qu'il ait tenté d'acquérir l'option détenue par le groupe Donaldson.

Monsieur Boissenault partit en vacances le 20 septembre et en conséquence, il n'eut rien à voir avec la transaction après cette date.

Monsieur Ledain témoigna qu'après avoir donné à Boissenault les instructions de travailler avec Katz pour obtenir une autre propriété, il n'entendit plus parler de l'affaire jusqu'au 9 septembre. A cette date, une réunion fut tenue dans le bureau de son associé, monsieur Duntin que l'on avait consulté relativement à la préparation d'une offre d'achat de la propriété de Ville La Salle. Monsieur Ledain assista à une partie de cette réunion.

Il semble qu'une transaction avait été négociée avant cette date par monsieur Boissenault et que monsieur Duntin avait obtenu les renseignements nécessaires à la préparation d'un projet d'offre que la Régie devait signer. Comme il est mentionné plus haut, le prix originellement stipulé avait été de \$0.75 le pied carré pour la moitié supérieure de la propriété de Ville La Salle, mais en sachant bien cependant que si la Régie achetait la propriété en entier le prix serait de \$0.66 le pied carré. En fait, dans sa rédaction finale l'offre stipulait un prix de \$0.66 le pied carré nonobstant le fait que toute la propriété originellement offerte n'était pas achetée.

Quoique l'offre d'achat de la Régie ne porte aucune date il est évident qu'elle fut faite soit le 16 ou le 17 septembre et fut acceptée le 21 septembre.

Il faudrait noter en passant que dans la rédaction originale de l'offre, c'était à Equitable Co. Ltd des Bermudes que l'offre était faite et qui y était désignée.

Monsieur Ledain témoigna qu'il était au courant que la firme Global Holdings Inc. n'était pas la propriétaire enregistrée de la propriété et il savait, ou du moins présumait que des parties interviendraient. Au cours de son témoignage, on lui posa la question suivante:

"... mais n'étiez-vous pas dans la même situation qui s'est produite à Ville d'Anjou, peut-être bien que même Ernest Crépeault aurait pu intervenir ... ? "

Réponse: "Cela est vrai."

Monsieur Ledain témoigna qu'en ce qui con--

cerne la question des interventions, il se fiait au bon sens et au bon jugement de messieurs Chait et Katz. Il déclara qu'on lui avait d'abord dit que la Régie devrait acheter d'une compagnie des Bermudes, mais qu'il avait répondu que la Régie n'accepterait pas de titre d'une compagnie des Bermudes.

Il admit cependant que quand l'offre fut faite et présentée, il savait qu'une compagnie des Bermudes serait une partie intervenante, mais il déclara que "ce que les parties intervenantes avait l'intention de faire ne nous concernait réellement pas à ce moment", et il ajouta: "Le ministre m'a informé que monsieur Boissenault examinerait les autres propositions et représenterait l'administrateur".

7
p. 34

Monsieur Ledain témoigna qu'il avait simplement demandé à Boissenault si le prix était correct et que ce dernier lui avait répondu de façon affirmative. Il se souvenait d'avoir vu au moins quelques-unes des options des parties intervenantes et avait noté l'augmentation du prix. Néanmoins, il ne considérait pas qu'il était de son devoir de se faire du souci à cet égard. Il déclara qu'on ne lui avait jamais demandé de conseiller monsieur Boissenault sur la façon de procéder afin de protéger l'intérêt de la Régie ou pour savoir si oui ou non une option pouvait être obtenue avant que la Régie ne s'engage elle-même et qu'il n'avait donné aucun avis sur ces questions. Il ne possédait aucun renseignement sur l'identité des personnes qui administraient soit Cangro (Bermuda) Limited ou Global Holdings, bien qu'il sut que les directeurs de cette dernière Compagnie appartenaient au bureau de monsieur Chait et il avoua qu'il savait

que Cangro (Bermuda) Limited administrait Global Holdings Inc.

La preuve démontre que, bien qu'au début il eut été décidé que la Régie ferait son offre à une compagnie des Bermudes (d'abord Equitable Co. Ltd. et par la suite Cangro (Bermuda) Limited), monsieur Chait, devant le refus de monsieur Ledain d'approuver l'achat d'une Compagnie des Bermudes, fit en sorte que Global Holdings Inc. acquiert la propriété de Cangro (Bermuda) Limited et la revende ensuite à la Régie.

Il convient de noter que l'administration de Global Holdings Inc. passa à Cangro (Bermuda) Limited le jour même où la Régie fit son offre d'achat de la propriété de Ville La Salle.

Cangro (Bermuda) Limited était ce qu'on appelle selon la loi des Bermudes une "compagnie exemptée" et nous reviendrons sur ce sujet en temps et lieu.

Global Holdings était une compagnie constituée dans la province de Québec en vertu d'une charte qui avait été obtenue antérieurement par le bureau de monsieur Chait et dans un but ne se rapportant pas à la transaction de Ville La Salle. Cette charte qui n'avait jamais été utilisée, servait dans le but de contourner les objections selon lesquelles monsieur Ledain s'opposait à ce que la Régie achète la propriété d'une compagnie des Bermudes. La compagnie Global Holdings Inc., une création de Cangro (Bermuda) Ltd., fut acquise, organisée et employée expressément et exclusivement dans le but d'acquérir un titre sur la propriété de Ville La Salle et de la transporter à la Régie.

p. 32

La preuve démontre qu'aucune autorité gouvernementale à Québec n'était au courant, ni de l'identité des vendeurs de la propriété de Ville La Salle, ni des conditions selon lesquelles elle était acquise par la Régie, jusqu'à ce que l'offre d'achat de cette dernière fut faite et acceptée.

Monsieur Power déclara que c'est seulement après que l'offre de la Régie eut été acceptée qu'il entendit dire à sa grande surprise, que la Régie négociait alors avec une compagnie des Bermudes et il ajouta "mais nous étions allés assez loin alors. Il n'y avait plus moyen de reculer."

Il y a intérêt à se référer brièvement à la série d'évènements qui amenèrent la Régie à faire une offre d'achat de la propriété de Ville La Salle.

Quand l'acte de vente entre Global Holdings Inc., et la Régie fut signé le 17 novembre 1965, le propriétaire enregistré de la partie du lot 1013 vendue à la Régie était David Lloyd Hart, en fiducie, et les propriétaires enregistrés du lot 1012 étaient les quatre compagnies Wildex, Ludex, Kadex et Rodex, alors que le propriétaire enregistré du lot 1016 était un dénommé Boudrias.

Cependant, après le 23 juillet 1965, Donaldson and Associates acquirent leur option sur les lots 10, 12 et 13 à \$0.35 le pied carré (ils étaient d'abord entrés en relation avec Hart pour obtenir une option, vers la fin de juin). C'est alors que se firent le transfert du 1er septembre de Donaldson Associates à Mayer (représentant Cangro (Bermuda) Ltd. ou Ed Nixon Davis) au prix de \$0.42 le pied carré et plus tard, la vente de Cangro

(Bermuda) Ltd. à Global Holdings Inc. qui fut suivie par la vente de Global Holdings Inc. à la Régie le 17 novembre à \$0.66 le pied carré.

La différence entre le prix payé par Cangro (Bermuda) Ltd pour son option et le prix qu'elle vendit la propriété à Global Holdings Inc. s'élevait à \$553,790.94 et la différence entre le prix payé par Global Holdings Inc. et son prix de vente à la Régie atteignait \$193,871.40. Ainsi dans le court espace de temps d'un peu plus de deux semaines qui s'écoula entre l'achat de l'option par Cangro (Bermuda) Ltd. et l'offre de la Régie de \$0.66 le pied carré, le prix de la propriété avait augmenté en tout de \$747,662.88.

Bien que la date de l'option détenue par Donaldson, Crevier Assoc. Inc. expirait le 30 août, cette option fut prolongée d'un jour, soit jusqu'au 31 août, et à cette date, elle fut dûment exercée. Le jour suivant, le 1er septembre, Maurice Mayer téléphona à Donaldson, Crevier Assoc. Inc. pour s'informer si cette firme avait exercé son droit d'option et, s'il en était ainsi, si elle était intéressé à le vendre.

La firme Donaldson, Crevier Assoc. Inc. fut surprise d'apprendre que Mayer était au courant de son option, mais il leur expliqua qu'il avait essayé depuis quelque temps d'obtenir une option et que sachant l'existence de l'option de Donaldson, Crevier Assoc. Inc., option qui devait expirer le 30 août, il avait attendu pour voir si elle serait exercée ou si on la laisserait se périmer.

La firme Donaldson, Crevier Assoc. Inc. céda son option à Mayer le 10 septembre, sans savoir, selon la preuve, qui Mayer représentait ou si la Régie était intéressée de quelque façon que ce soit. Le soussigné est sceptique en ce qui concerne cette dernière déclaration.

Bien que Mayer eut témoigné qu'il n'était pas au courant de l'intérêt de la Régie dans cette propriété quand il avait acquis son option, la crédibilité de son témoignage sur ce point, pour le moins nous fait nous interroger, relativement au fait que lui-même et Katz avaient été intimement associés et que ce dernier avait, en compagnie de Boissenault, été impliqué dans les négociations de l'achat par la Régie d'une propriété pour remplacer le terrain acheté à Ville d'Anjou.

La preuve démontre que peu après que l'option lui eut été transférée, Mayer fut approché par Katz qui lui indiqua qu'il connaissait un client qui pourrait être intéressé à la propriété et s'informa si elle était pour être revendue. Mayer témoigna qu'il présenta Katz à un dénommé Edward Nixon Davis et que peu après cette rencontre, lui-même, (il) reçut les instructions de Davis ou en son nom de remettre tous les documents se rapportant à cette affaire à monsieur Chait, ce qu'il fit. Toujours selon Mayer ensuite il se retira de la scène et Cangro (Bermuda) Ltd. négocia directement avec Katz et Chait.

Mayer témoigna que ce fut seulement une couple de jours avant la passation des actes de vente qu'il fut avisé qu'ils seraient passés aux Bermudes et qu'on lui demanda d'avertir les vendeurs en conséquence.

Les avocats de la Régie demandèrent une opinion sur le titre de la propriété au bureau de notaires McLean Co. Cette opinion qui fut reçue le 10 novembre et qui est énoncée dans la lettre produite comme Exhibit C-4 contient l'alinéa suivant:

"Nous suggérons qu'il serait prudent de vérifier l'existence de toutes les corporations apparaissant dans la chaîne des titres (y compris la compagnie venderesse) subséquentement aux actes récemment enregistrés (soit après le 2 novembre 1965) et de vous assurer ensuite si elles ont obtenu un permis extra provincial, au cas où ce serait des compagnies étrangères."

Dans son témoignage, monsieur Watson, notaire de la firme McLean déclara qu'il ne savait pas quelles options ou ententes existaient entre les intermédiaires ou l'identité de ces personnes. Ce fut seulement le 12 novembre qu'il reçut les documents rédigés de Donaldson, Crevier Assoc. Inc. et même alors, le nom de Cangro (Bermuda) Limited, n'apparaissait pas. Il fut mis au courant seulement le 15 novembre.

Tard dans la journée du 13 novembre, messieurs Crevier et Boudrias reçurent un appel de monsieur Katz qui demandait s'ils se rendraient aux Bermudes pour signer les actes de vente nécessaires consentis par la Compagnie H. F. D. (les trois autres compagnies du groupe Donaldson, Crevier avaient signé à Montréal) et par Boudrias respectivement. Ils s'entendirent pour ce faire et on leur fit réserver une place d'avion et une chambre d'hôtel. Quatre notaires accompagnaient messieurs Crevier et Boudrias: le notaire Garmaise représentant Crevier, le notaire Barry du bureau McLean, Marler, le notaire Melançon représentant monsieur Boudrias et le notaire André Mayer qui

avait rédigé les actes.

En vue de donner effet à la transaction et de transporter le titre à la Régie, les actes de vente suivants furent signés:

- Acte de vente - Boudrias à Cangro (Bermuda) Ltd. passé devant le notaire André Mayer, le 17 novembre, aux Bermudes.
- Acte de vente - A.C.M. Inc. Morocco, Philmar et H. F. D. à Cangro (Bermuda) Ltd. signé par les vendeurs à Montréal sauf pour H. F. D., lequel fut signé en son nom par monsieur Crevier aux Bermudes, le 17 novembre.
- Acte de vente - Cangro (Bermuda) Ltd., à Global Holdings Inc. signé au nom des vendeurs aux Bermudes, le 15 novembre et au nom des acheteurs le 17 novembre à Montréal, devant le notaire Mayer.
- Acte de vente - De Global Holdings Inc. à la Régie des alcools du Québec passé devant le notaire Watson à Montréal, le 17 novembre pour le prix de \$2, 122, 351. 34.

En même temps que la passation de l'acte de vente, la Régie fut entièrement libérée et exemptée de l'achat de Ville d'Anjou. La somme de \$1, 004. 800. 00 qui avait été déposée à la Compagnie Trust Royal en rapport avec cette transaction fut retournée, après paiement de la commission réclamée par la Compagnie Trust Royal et par Marker Realty pour la vente de Ville d'Anjou, le solde étant appliqué sur le prix de la propriété de Ville La Salle.

Outre les commissions s'élevant à \$25, 000. 00 payées à Marker Realty sur l'achat de Ville d'Anjou, la Régie paya des commissions au montant de \$40, 000. 00 à la Compagnie Trust Royal pour la transaction de Ville d'Anjou.

Le 17 novembre, la Régie écrivit à messieurs McLean and Co., notaires, en y joignant un chèque de \$2,022,351.34 et leur donna instructions pour la distribution du prix d'achat qui s'élevait à \$2,122,351.34. Cette distribution se fit comme suit:

\$100,000.00 du prix d'achat avait déjà été déposé chez monsieur Chait et les paiements suivants devaient être effectués:	\$ 100,000.00
Claude Boudrias (par l'entremise de la Banque des Bermudes)	249,761.34
A.M.C., Morocco, Philmar et H.F.D.	187,007.94
Depositors Mortgage Corp.	211,000.00
Marker Realty	40,000.00
David L. Hart, en fiducie	65,117.51
Radex, Kadex, etc. Intérêts	844.72
	467,158.14
Régie des alcools du Québec (Remboursement de taxes)	3,378.00
Mme Fannie Engler et al	179,714.77
McLean & Co.	1,000.00
Global Holding Inc.	<u>617,368.87</u>
TOTAL	<u>\$ 2,122,351.34</u>

Les tableaux contenus en appendice démontrent les différentes transactions relativement à la propriété de Ville La Salle.

L'un des objectifs de la Commission, en effet,

était de s'assurer qui avait reçu un profit énorme provenant de la vente de la propriété de Ville La Salle à la Régie.

Nous devons affirmer qu'il n'y a pas la moindre preuve qui indique qu'un membre, représentant ou employé de la Régie ait reçu une partie dudit profit ou fut le récipiendaire, direct ou indirect de tout bénéfice, de toute récompense ou compensation, en argent ou autre, résultant de ladite vente ou s'y rapportant.

Dû au fait qu'il était évident que le vendeur réel de la propriété de Ville La Salle était une compagnie des Bermudes, une somme très considérable de temps et de nombreux efforts furent utilisés afin de faire une investigation ici et aux Bermudes à la fois, aussi bien qu'à Nassau, en vue d'établir comment on a finalement disposé dudit profit et qui en avait bénéficié. Par cette enquête on s'efforça en particulier d'identifier monsieur Edward Nixon Davis dont le nom avait souvent été mentionné au cours des auditions mais dont l'adresse, les affaires, et les relations avec la transaction de Ville La Salle étaient inconnues et demeurent encore quelque chose de mystérieux.

Comme il est déclaré plus haut, afin de mener cette investigation, les procureurs de la Commission, dès le 3 mars 1966, s'assurèrent les services de monsieur Barnard, un avocat pratiquant dans la cité d'Hamilton aux Bermudes. Ce monsieur comparut plus tard devant la Commission et témoigna sur la part qu'il avait prise dans ladite investigation. Sa déposition peut se résumer ainsi.

Il reçut une lettre de monsieur Bélanger, le 3 mars, dans laquelle il lui demandait de faire rapport sur Cangro (Bermuda) Limited et sur monsieur Collis, avocat et secrétaire-trésorier de Cangro, et d'expliquer ce que constituait une "compagnie exemptée" en vertu de la loi des Bermudes. Monsieur Barnard expliqua qu'une telle compagnie constituée en vertu de "Exempted Company's Act" de 1950 n'est pas tenue de dévoiler nombre de renseignements que les compagnies ordinaires constituées en vertu de la loi des compagnies sont obligées de révéler. En particulier, une telle compagnie n'est pas obligée de dévoiler tous les détails concernant l'identité de ses actionnaires. Elle est tenue de maintenir un bureau aux Bermudes, mais généralement parlant, elle ne peut pas faire affaire à cet endroit, bien qu'elle puisse faire des affaires ailleurs qu'aux Bermudes. Le registre des actions qu'une telle compagnie est obligée de tenir comportent peu de détails quant aux renseignements dévoilés et les actions sont souvent enregistrées au nom de personnes interposées plutôt qu'au nom des propriétaires réels.

Cangro (Bermuda) Limited fut constituée par l'étude légale Conyers, Dill, et Pierman, dont monsieur Collis était l'associé, sous l'autorité d'une loi privée de la législature des Bermudes en 1963 et portant le numéro 35. Il s'agissait d'une compagnie ayant la capacité de faire des affaires en vertu des pouvoirs conférés par ladite loi, par la loi des compagnies de 1923, par la loi des compagnies de 1948 et par la loi des compagnies exemptées de 1950 et conformément aux dispositions de ces lois.

Comme il est noté ci-dessus, le 17 septembre 1965,

date à laquelle l'offre de la Régie fut faite, Cangro (Bermuda) Limited acquit la majorité des actions de Global Holdings Limited et à la même date, la majorité des actions de Cangro (Bermuda) Limited passa à Triad Limited.

En conséquence, les individus principalement intéressés dans la vente de Global Holdings Limited à la Régie des alcools du Québec étaient les actionnaires de Triad Limited.

Cangro (Bermuda) Limited changea son nom en celui de Property Holdings Limited, le 19 avril 1966, et fit publier un avis dans un journal des Bermudes à l'effet qu'une assemblée générale spéciale de ses actionnaires aurait lieu le 25 juillet 1966 pour fins de liquidation.

Comme on le souligne plus haut, quelques jours avant que la Régie des alcools du Québec fit son offre à Global Holdings Limited en septembre 1965, les représentants de la Régie des alcools du Québec rédigèrent une proposition d'offre à Equitable Company Limited, substantiellement dans les mêmes termes, mais le nom du vendeur fut alors changé en celui de Global Holdings Limited.

Equitable Company Limited fut constituée sous l'autorité d'une loi privée de la Législature des Bermudes (1963: no. 178) comme une compagnie exemptée de la même manière que Cangro (Bermuda) Limited.

Quant à elle, Equitable Company Limited est régie par une autre "compagnie exemptée" des Bermudes connue sous le nom de High Endeavours Limited qui elle-même est ré-

gie par une société nominale appelée Murdock & Company, qui semble être une création de la banque des Bermudes.

Les registres des quatre corporations ci-dessus, Property Holdings Limited, Triad Limited, Equitable Company Limited et High Endeavours Limited sont tenus à Hamilton, Bermudes, au bureau de Conyers, Dill and Pierman, une étude légale dont certains associés agissaient comme officiers desdites compagnies.

En fait, un des associés de cette étude, monsieur Charles T. Collis, secrétaire de Property Holdings Limited et officier des autres compagnies, a fait des déclarations publiques aux journalistes des Bermudes et des déclarations privées aux représentants ou investigateurs de la Commission démontrant qu'il connaissait les faits sur lesquels portait l'enquête de la Commission.

Tous les renseignements ci-dessus furent donnés à monsieur Bélanger par monsieur Barnard. En outre, monsieur Barnard écrivit à monsieur Collis pour lui faire part de l'enquête et lui demander la permission d'inspecter le registre des actions de Cangro (Bermuda) Limited, permission qui lui fut accordée. Il trouva dans ce registre cinq inscriptions concernant les certificats d'actions émis le 29 juin 1964 qui se lisaient comme suit:

4,995 actions - Cangro Resources Ltd.
de Calgary, Alberta

1 action - Rodney Touche de Calgary

1 action - Gordon Hollis Allan de Calgary

Les 3 actions restantes furent émises respectivement aux trois membres de l'étude de monsieur Collis.

Le 17 septembre 1965, les actions des trois actionnaires canadiens totalisant 4, 997 furent transférées à Triad Ltd. dont l'adresse était Hamilton, Bermudes.

Monsieur Barnard expliqua que, bien que les compagnies exemptées soient pas obligées de dévoiler au public l'identité des bénéficiaires de leurs actions, elles sont forcées de révéler cette identité à la Législature au moment où elles font la demande pour être constituées en corporation. Il semble cependant que Triad prit simplement les biens de la défunte Cangro Reserve Company de Calgary, de sorte que, si tel fut le cas, l'identité des actionnaires de Triad ne fut pas révélée. Les autorités du "Currency & Exchange Control Board" des Bermudes auraient cependant dû savoir si Triad était un nom dont se servait Davis, mais ce renseignement ne pouvait être obtenu sans l'autorisation de ces personnes ou un ordre de la cour et monsieur Barnard n'eut pas la permission de consulter autre chose que le registre des actions. Il témoigna que la firme Equitable Company Limited fut constituée en corporation en juillet 1963 comme "compagnie exemptée". Monsieur Barnard expliqua qu'il est d'usage pour les études légales qui s'occupent de ce genre d'affaires d'avoir un certain nombre de ces chartes en réserve afin de les utiliser quand l'occasion se présente, si elle se présente. Il témoigna qu'il entendit parler pour la première fois de Davis dans la lettre qu'il avait reçue de monsieur Collis le 28 mars 1966 et où l'on mentionnait que Davis était le propriétaire réel des actions de Cangro (Bermuda) Limited.

Dans la même lettre, monsieur Collis confirmait que Davis était prêt à rencontrer toutes les parties intéressées à Hamilton de façon officieuse, mais qu'il n'irait pas à Montréal. Une telle assemblée fut organisée et tenue le 29 avril dans la salle de conférence de Conyers, Dill and Pierman. Messieurs Barnard, Chartrand, Collis et Davis étaient présents de même que la secrétaire de monsieur Barnard. Cette dernière prit des notes sténographiques qui furent produites pour usage privée seulement, vu qu'elles contenaient des références à des personnes n'ayant pas de relations prouvées avec les questions sous investigation. Une copie de ces notes fut envoyée à Davis et à Collis et ni l'un ni l'autre ne fit parvenir de critiques à ce sujet. Davis donna comme adresse 1815 Ingraham Bldg., Miami, et produisit une carte d'affaires portant cette adresse. Il déclara que c'était l'adresse de son procureur où il recevait son courrier, mais ne fournit aucune adresse résidentielle. Monsieur Davis déclara à plusieurs reprises qu'il était désireux de donner tous les renseignements possibles et qu'il n'avait aucune raison de cacher la vérité. On lui demanda "qui a bénéficié des profits de la transaction de Montréal ?" A cela, il répondit: "C'est ma corporation qui a fait les profits". - Il voulait alors dire lui-même. On lui demanda si les profits de l'affaire étaient encore aux mains de Cangro (Bermuda) Limited et il répondit "une partie de ceux-ci appartiennent à Global Holdings. Une bonne partie du prix d'achat a été envoyée à la Compagnie Cangro, nous ne voulons pas qu'il soit question d'irrégularités".

Il faut noter que la seule preuve que Davis était en fait le propriétaire réel de Cangro (Bermuda) Limited est son

seul témoignage à cet effet alors qu'il n'était pas sous serment. Il convient de souligner aussi que Davis déclara au même moment qu'il n'était pas au courant de l'existence de Triad Ltd.

Monsieur Barnard expliqua qu'il désirait vérifier le compte de banque de Cangro (Bermuda) Limited à la Banque de Bermudes, mais que ce qu'il put obtenir de mieux fut une déclaration signée par un employé de cette banque à l'effet que les dépôts mentionnés au cours de l'entrevue avaient été payés à même le compte en septembre et qu'un montant représentant le profit net de la transaction de Ville La Salle avait été déposé dans le compte, en décembre 1965. Il se rendit à la banque avec monsieur Collis, le lendemain matin de la réunion avec Davis et on lui montra une copie de la lettre ci-dessus mentionnée signée par l'employé de la banque. Cependant, on ne lui permit pas de vérifier le compte et on refusa de lui donner une déclaration attestant le montant des fonds encore dans ce compte. En outre, il fut incapable d'obtenir des renseignements sur les montants payés à même le compte depuis septembre. On lui fit toutefois comprendre que le prix total payé par la Régie avait été versé à Global Holdings qui avait réglé les créances et remis les profits nets à Cangro (Bermuda) Limited.

Afin d'aider la Commission dans son enquête, les services de monsieur Roger Chartrand, détective à la Sûreté provinciale du Québec furent requis. Monsieur Chartrand, qui témoigna assez longuement, déclara qu'il avait passé beaucoup de temps à enquêter à Montréal et aux Bermudes où il se rendit le 21 avril avec instructions d'obtenir tous les renseignements possibles portant sur les questions reliées à l'enquête.

A son arrivée aux Bermudes, monsieur Chartrand se présenta lui-même à la police locale dont il obtint la coopération afin de se familiariser avec les lieux et de localiser certaines personnes qu'il était désireux de rencontrer.

Le lendemain de son arrivée aux Bermudes, monsieur Chartrand rencontra monsieur Barnard avec qui il discuta de la nature des enquêtes qu'il avait l'intention de faire et de la possibilité d'avoir accès aux livres, registres et comptes de banque de Cangro (Bermuda) Limited ainsi que de rencontrer monsieur Davis.

Entretemps, monsieur Chartrand put examiner les registres des différentes compagnies des Bermudes et faire enquête avec les autorités de l'Immigration afin de savoir quelles personnes de Montréal avaient visité les Bermudes à l'époque de la transaction de Ville La Salle et en particulier, si quelques personnes dont les noms avaient été cités au cours des auditions étaient parmi les visiteurs.

Pour confirmer les renseignements que monsieur Barnard avait obtenus sur les relations entre Cangro (Bermuda) Limited et Triad Ltd., le 25 avril, monsieur Chartrand s'envola pour Nassau où il examina les registres corporatifs de Triad Ltd. et fit photocopier les différents documents s'y rapportant, y compris un document qui indiquait une relation bien déterminée entre Triad Ltd. et le bureau de monsieur Collis.

Les procureurs de la Commission avaient auparavant correspondu avec monsieur Johnston de l'étude légale Higgs and Johnston de Nassau. Monsieur Chartrand interrogea

monsieur Johnston de qui il apprit que cette dernière étude légale était simplement les correspondants de monsieur Collis pour ce qui était de Triad et qu'elle n'était pas au courant des affaires de cette compagnie à l'exception de ce qui était révélé par les documents précités. Monsieur Chartrand quitta Nassau avec l'impression que les registres de Triad Ltd., y compris son livre des procès-verbaux n'étaient pas à Nassau mais très probablement aux Bermudes. Son enquête à Nassau révéla que cinq actions de Triad Ltd. étaient respectivement enregistrées au nom de cinq personnes résidant aux Bahamas. Il y a cependant lieu de croire que les propriétaires réels de la compagnie dont l'identité est inconnue se servaient des noms de ces personnes pour faire affaires.

Le 30 avril 1966, monsieur Barnard écrivit à monsieur Collis pour lui demander des détails sur les paiements faits à même le compte de banque de Cangro (Bermuda) Limited, mais il ne reçut jamais ce renseignement. Il produisit toutefois une lettre de la Banque des Bermudes confirmant que \$85,000.00 avaient été payés à même le compte de Cangro le 18 septembre 1965 et que le 1er décembre 1965 un montant de \$576,825.83 avait été crédité au compte de Cangro (Bermuda) Limited. Cependant, monsieur Barnard fut incapable d'obtenir des renseignements additionnels en dépit de ses efforts répétés pour ce faire. Finalement, il reçut une lettre datée du 6 mai 1966 portant l'entête de Property Holdings Ltd. et signées par monsieur Collis qui déclarait "Je ne suis pas en mesure de vous permettre de vérifier les comptes de banque que cette compagnie possède ici".

Monsieur Barnard indiqua qu'il lui était impossible d'aller plus loin sans l'autorisation des propriétaires du compte ou bien avec un ordre de la cour.

A la suite du témoignage de monsieur Barnard selon lequel il était incapable d'obtenir la permission d'examiner les livres de Cangro (Bermuda) Limited et de Triad Ltd., on lui demanda de donner à votre Commission une opinion juridique sur la possibilité d'obtenir cette permission par l'effet de la loi.

En conséquence, le 25 mai 1966, monsieur Barnard écrivit à monsieur Bélanger la lettre suivante:

"Re: Commission royale d'enquête sur les
achats de terrains par la Régie des
alcools du Québec -
Votre dossier numéro 3490-B

Cher monsieur,

J'ai reçu instructions de la Commission royale d'enquête sur les achats de terrains par la Régie des alcools du Québec d'étudier, conformément à la loi des Bermudes, la possibilité de faire une demande devant les autorités et tribunaux compétents du pays pour obtenir selon les voies ordinaires, une ordonnance qui permettrait à la Commission ou à ses représentants de faire une enquête complète sur les livres, comptes, comptes de banque, etc. de Cangro (Bermuda) Limited, Triad Limited et de toute autre partie impliquée dans les transactions sur lesquelles porte l'enquête. Cette demande serait faite dans le but de connaître l'identité des personnes qui dirigent ces compagnies et de savoir comment les profits de ces transactions ont été distribués.

Je ne cite pas les faits relatifs à ces transactions que je connais présentement; ils sont déjà connus de la Commission. J'énonce ci-après les divers procédés qui, selon la loi, peuvent être considérés ainsi que mes commentaires sur les possibilités de réussite de chacun.

1. Nous devons mentionner que les renseignements que la Commission cherche le plus vivement à obtenir concernent l'identité des parties en cause et/ou de leurs procureurs. Les enquêtes effectuées ici à cet effet ont été à l'origine de l'entrevue officieuse avec monsieur Ed. Nixon Davis aux Bermudes, de la lettre de la Banque des Bermudes Limitée concernant les dépôts payés à même le compte de Cangro et les profits versés dans le compte que cette compagnie possédait à cette banque par suite de ces transactions et des copies des procès-verbaux de l'assemblée de Cangro au cours de laquelle on avait discuté de ces transactions. On n'a pas réussi à obtenir des renseignements additionnels et l'on peut seulement présumer que la ou les personnes en cause ne désirent rien ajouter. Apparemment, les procureurs aux Bermudes de cette personne ou de ces personnes se considéraient liés par ces instructions.

2. Le "Currency & Exchange Control Board" des Bermudes qui exerce un certain contrôle sur les transactions financières des "compagnies exemptées" en vertu des dispositions générales des "Defence (Finance) Regulations, 1940", traite confidentiellement tous les renseignements financiers qui leur sont fournis par ces compagnies. Je ne trouve rien dans ces règles qui pourrait exiger que ce secret soit dévoilé. Je doute que les dispositions plus générales de la loi que je mentionne plus loin, puisse s'appliquer dans ce cas, bien que l'on puisse penser que la chose soit possible si l'on pouvait obtenir une ordonnance par d'autres moyens pour une raison suffisamment grave.

3. Notre loi des compagnies de 1923, a. 18, prévoit l'inspection d'un registre d'actions ce qui a été fait. L'article 42 permet aux actionnaires de s'adresser au gouverneur en conseil pour la nomination d'un inspecteur pour faire enquête sur les affaires d'une compagnie; on peut exiger que les requérants invoquent une raison suffisante et, si cette nomination est faite, l'article 43 exige la production des livres et des documents et il prévoit leur examen sous serment.

Ce procédé peut être utilisé seulement à la demande des actionnaires et nos statuts ne vont pas plus loin, contrairement à "United Kingdom Companies Act 1948", qui prévoit aussi la nomination par le "Board of Trade" d'inspecteurs dans les cas évoquant la fraude, etc.; mais cela ne peut nous être utile ici.

L'article 8 de "Exempted Companies Act, 1950", qui s'applique ici, donne le pouvoir gé-

néral au gouverneur en conseil de nommer un inspecteur pour enquêter sur les affaires d'une compagnie exemptée et pour faire rapport, y compris des dispositions pour la production des documents et de la preuve sous serment. Si, après avoir pris en considération le rapport de cette enquête le gouverneur en conseil considère que la compagnie exemptée ou l'un de ses administrateurs, officiers ou agents a sciemment et volontairement agi en contravention avec cette loi, il peut donner des directives pour qu'une requête soit présentée à la Cour supérieure pour fins de liquidation de la compagnie; il existe aussi d'autres dispositions concernant les procédures devant cette cour.

Cet article ne prévoit pas la publication du rapport de l'inspecteur, mais il peut être remis au gouverneur en conseil et à la compagnie en cause; si des procédures de liquidation sont prises devant la cour, le rapport deviendrait alors public.

Il faut noter que cet article ne traite pas de ces enquêtes avec les mêmes détails que les dispositions anglaises que j'ai mentionnées. Je crois cependant qu'il est nécessaire de fournir de fortes indications de fraude, etc. avant qu'une telle enquête ne soit ordonnée; on doit aussi avoir à l'esprit que, selon mon interprétation, une telle enquête est reliée à une violation possible de "Exempted Companies Act" et, sans être au courant de tous les faits possibles, je ne puis affirmer que cette situation existe ici.

4. Les articles 52 à 56 de notre "Evidence Act de 1905" permet la production des copies des inscriptions dans les livres bancaires dans toutes les causes, procédures ou tous les arbitrages où la preuve peut être faite; une partie à ces causes, etc. peut faire une demande à un juge en chambre pour obtenir une ordonnance d'inspection et la production des copies. Cette procédure est semblable à celle qui existe en Angleterre en vertu de "Bankers' Books Evidence Act, 1879"; voir Halsbury's Laws of England, 3e édition, volume 2, pages 242 à 245.

Je m'interroge sur deux questions à ce sujet: est-ce que la Commission, dans ses procédures en dehors de la juridiction locale, peut être considérée parmi ceux qui peuvent faire cette demande, et s'il en est ainsi, existe-t-il une raison suffisante pour obtenir une ordonnance ?

La loi anglaise mentionne la demande d'une partie pour intenter des procédures judiciaires et elle définit ce terme ainsi: toute procédure civile ou criminelle ou toute enquête où la preuve peut être faite. Notre loi semble donner plus de latitude, mais je crois qu'on a eu l'intention de la limiter aux procédures locales dans tous les cas. Elle peut cependant s'appliquer à la procédure ci-après mentionnée. Nous reviendrons plus loin sur la question de raison suffisante.

5. L'ordonnance 37 (règles 54 à 60) des règles de notre Cour suprême correspond, avec de légères modifications locales, aux règles de la Cour suprême d'Angleterre que l'on retrouve sous les mêmes numéros. Ces règles prévoient la façon dont les tribunaux étrangers peuvent obtenir une preuve. Si, une cause civile, commerciale ou criminelle est pendante devant un tribunal ou une cour d'une autre juridiction et qu'à la suite d'une commission rogatoire, d'une requête ou d'une autre preuve contenues dans "English Foreign Tribunal Evidence Act, 1856" ou selon que la cour ou le juge l'exige, il semble que cette cour ou ce juge désire entendre la déposition d'un témoin dans cette juridiction, une ordonnance peut être émise à cette fin.

Je crois qu'encore ici des raisons valables doivent être invoquées pour présenter une telle demande et que c'est à la Commission de décider si elle les a ces raisons.

De plus, l'on doit se demander si à cette fin la Commission constitue un tribunal; cela dépendrait possiblement de sa fonction, sa composition, son mandat et sa procédure, tout en considérant en particulier les pouvoirs qui lui permettent d'obtenir une preuve dans l'endroit où elle enquête. Si, par exemple, elle a le pouvoir d'émettre une commission rogatoire ou une requête, alors, notre cour pourrait se considérer comme ayant le pouvoir d'acquiescer à ses demandes en vertu de ces règles.

Si vos raisons étaient suffisantes pour convaincre notre cour d'émettre une ordonnance, vous pourriez aussi les persuader de permettre non seulement les témoignages, mais aussi la production de documents, comptes de banque, etc. Ces règles ne stipulent rien d'autre que la procédure pour obtenir la déposition d'un témoin ici, mais il semble qu'outre ces témoignages, elles incluent aussi ces questions. La règle 58 peut se matérialiser aussi sous notre juridiction.

6. Je regrette que mon étude de ces diverses procédures n'ait apporté rien de plus précis, mais il semble qu'avec les exceptions que j'ai signalées, il pourrait être encore possible d'enquêter aux Bermudes, si l'on pouvait tenter certaines procédures applicables ici ou si l'on pouvait utiliser la procédure mentionnée au paragraphe 5.

Sincèrement vôtre,

R. L. Barnard
avocat. "

Comme la Commission, après avoir pris connaissance de cette opinion, avait encore des doutes sur la possibilité d'obtenir l'autorisation nécessaire pour examiner les témoins en vertu d'une commission rogatoire, un nouvel échange de correspondance eut lieu afin d'étudier les divers problèmes légaux en cause. En conséquence, on décida d'émettre une commission rogatoire à monsieur J. M. S. Patton, un avocat des Bermudes, le chargeant d'examiner les personnes, livres et documents suivants, à savoir:

- (1) M. Charles T. Collis a/s Conyers, Dill & Co.
- (2) M. James E. Pearman a/s Conyers, Dill & Co.
- (3) M. Nicholas B. Dill a/s Conyers, Dill & Co.
- (4) Bank of Bermuda Ltd.
- (5) Currency and Exchange Control Board
- (6) "Tous les documents, livres des procès-verbaux, comptes, registres, chèques, lettres de change et billets promissoires concernant la propriété de Ville La Salle et/ou les transactions s'y rattachant ainsi que toutes les sommes provenant de la Régie des alcools du Québec, finalement payées à Cangro (Bermuda) Limited, Triad Limited, Equitable Company Limited, High Endeavours Limited, Murdock and Company"

Une commission rogatoire appropriée, y compris les documents nécessaires pour prouver son émission, fut

préparée et signée. Le 8 septembre, ces documents furent expédiés à monsieur Patton avec les instructions de procéder à l'exécution de la commission rogatoire, le plus tôt possible.

D'autres lettres furent échangées entre monsieur Bélanger et messieurs Barnard et Patton relativement au plaidoyer que l'on présenterait devant les tribunaux des Bermudes pour appuyer la demande que l'on devait faire pour obtenir la permission d'exécuter la commission rogatoire.

Plus tard, le 29 septembre, monsieur Barnard put nous annoncer qu'il avait réussi à obtenir une ordonnance ex parte accordant la demande. Par suite de circonstances de toutes sortes, cependant, divers procureurs comparurent pour représenter les personnes que l'on cherchait à examiner et on fit une demande pour que l'ordonnance ex parte soit annulée.

Monsieur Thinal se rendit aux Bermudes le ou vers le 24 octobre, afin de s'entretenir avec monsieur Barnard avant l'audition de la motion pour faire annuler l'ordonnance ex parte et afin de discuter avec lui des arguments et des précédents que l'on invoquerait au nom de votre Commission en contestant cette demande.

La demande d'annulation présentée au nom de quelques-unes des personnes que l'on cherchait à examiner, devait être entendue le 25 novembre, mais elle fut remise au 2 décembre, afin de permettre de rejoindre monsieur Collis.

Le 2 décembre, l'audition de la demande d'an-

nulation fut ajournée au 17 décembre. A cette date, elle fut commencée devant le juge en chef, mais en fin de journée elle fut ajournée au 12 janvier 1967, alors qu'elle fut complétée et que la demande fut prise en délibéré.

Le 9 février, le juge en chef, Sir Myles Abbott rendit un jugement confirmant la demande d'annulation de l'ordonnance ex parte accordée par le juge Barcilon, le 30 septembre, en vertu de laquelle votre Commission avait reçu le droit de procéder à l'examen des témoins et des documents en se servant de ladite commission rogatoire.

Il convient de noter que bien que le savant juge en chef semble avoir considéré qu'il n'avait pas juridiction pour accorder la demande de votre Commission, il avait refusé cette demande bien plus en exerçant son pouvoir discrétionnaire que pour un motif de loi.

Vu que les lois des Bermudes permettent la constitution en corporation et l'opération des "compagnies exemptées", accordent des privilèges spéciaux à ces compagnies et prévoient du moins les moyens en vertu desquels des personnes d'autres juridictions, y compris le Canada, peuvent transférer des fonds aux Bermudes et en disposer à cet endroit, il semble qu'il est impossible ou du moins extrêmement difficile de découvrir l'identité des propriétaires réels de ces fonds. Il est reconnu qu'en se servant des "compagnies exemptées" aux Bermudes et sous certaines autres juridictions ainsi que du procédé communément appelé "laundering", les propriétaires réels de fonds déposés dans ces compagnies et leurs filiales entremêlées en vue

d'éviter de payer des impôts ou même pour d'autres fins plus sinistres, peuvent cacher leur identité aussi bien que la destination finale de ces fonds.

Bien entendu, la politique des Bermudes sur les "compagnies exemptées" ou sur toutes autres questions relevant de la juridiction de cette colonie n'est pas, en un sens, un sujet sur lequel votre Commission peut se préoccuper convenablement. Néanmoins, il y aurait intérêt à savoir jusqu'à quel point chaque année des fonds canadiens prennent le chemin des coffres des "compagnies exemptées" des Bermudes, avec le résultat que l'on ne connaît pas les propriétaires de ces fonds et qu'il n'existe aucun moyen de les identifier ou de connaître la destination finale de ces fonds, le tout se faisant apparemment avec l'accord pour le moins tacite et la protection des autorités des Bermudes.

Il semble qu'après qu'elle eut fait son offre d'achat de la propriété de Ville La Salle et que l'offre fut acceptée, la Régie réalisa qu'elle était dans la même situation que celle qui s'était produite lors de la transaction de Ville d'Anjou. Monsieur Ledain admit, dans son témoignage, que dans la transaction de Ville La Salle, la Régie était exposée à peu près aux mêmes difficultés que celles qui entourèrent l'achat de Ville d'Anjou et monsieur Power fit clairement voir le mécontentement de la Régie à l'égard de la transaction de Ville La Salle lorsqu'il témoigna: "... mais nous étions allés trop loin, nous ne pouvions revenir sur notre décision." Au lieu d'essayer d'obtenir une option ou une promesse de vente des propriétaires enregistrés de

l'immeuble qu'elle désirait acheter, dans chaque cas, la Régie fit une offre ferme qui fut acceptée et elle se trouva, même avant qu'un acte de vente fut passé, dans la malheureuse position d'avoir à s'interroger sur les mérites de la transaction.

Le reproche que l'on peut faire contre Simpson, Riddell and Co. et la Compagnie Trust Royal dans l'affaire de Ville d'Anjou, c'est que ces deux firmes avaient négligé de prendre un soin raisonnable pour protéger les intérêts de la Régie en ne s'adressant pas aux vrais propriétaires et qu'elles lui avaient permis de s'engager sans avoir obtenu et lui avoir fourni les renseignements et conseils nécessaires pour lui permettre de prendre une décision appropriée.

Dans le cas de l'achat de Ville La Salle, la Régie s'est occupée elle-même de la transaction, sans bénéficier de l'aide ou des conseils de firmes semblables à Simpson, Riddell and Co. ou la Compagnie Trust Royal. Au lieu de se fier à de tels conseils ou à une telle aide de l'extérieur, la Régie a pris seule en mains la négociation et le règlement de l'achat de Ville La Salle par l'entremise de son employé, monsieur Boisenault, et de ses conseillers juridiques. Dans ces circonstances, il est difficile de comprendre que l'on ait déclaré au cours de l'audience que l'existence de parties intervenantes dans la vente et la différence dans le prix n'étaient pas du ressort de ces représentants de la Régie. A vrai dire, le fait de savoir que différents vendeurs interviendraient successivement dans la transaction, ce qui entraînait une augmentation du prix de vente, ajouté à l'intervention d'une compagnie des Bermudes, avait dû pour le moins inciter les procureurs à formuler certaines ob-

jections à l'encontre de cet achat. Ils avaient alors le devoir et la responsabilité de soumettre ces questions à la Régie avant de lui permettre de s'engager dans cet achat, d'autant plus qu'au-paravant ils avaient vécu l'expérience malheureuse de la propriété de Ville d'Anjou.

On peut se demander, avec raison, si la critique formulée sur le manque de soins présumé de Simpson, Riddell and Co. en protégeant les intérêts de la Régie ne peut, avec la même justification, être dirigée contre les personnes que la Régie avait chargées de l'achat de Ville La Salle. Il n'y a aucun doute que l'achat de Ville La Salle était le résultat de la malheureuse expérience de la Régie dans la propriété de Ville d'Anjou et l'on ne peut s'empêcher d'arriver à la conclusion que ce qui fut fait à Ville La Salle fut, en partie du moins, dicté par les personnes de qui la Régie se croyait obligée de satisfaire les exigences pour pouvoir se retirer du contrat de Ville d'Anjou. C'est ce qui explique, jusqu'à un certain point du moins, l'indifférence évidente des représentants de la Régie pour la série de vendeurs dans la transaction de Ville La Salle et pour la hausse de prix de vente, bien que cela ne puisse servir d'excuses.

Il y a lieu de croire que la Régie aurait pu se retirer du "gâchis" de Ville d'Anjou et pour un prix moindre autrement qu'en achetant la propriété de Ville La Salle au prix qu'elle a payé, mais il existe peu de preuve qu'elle ait tenté sérieusement d'en arriver à ce résultat.

On a déclaré que la Régie avait demandé et obtenu des avis indiquant qu'elle pourrait avoir à payer un prix

aussi élevé que \$0.75 le pied carré pour un terrain convenable dans l'Ile de Montréal. On mentionna aussi la lettre que la Régie avait reçue du sous-ministre des Finances de la province, au cours du mois de juillet 1964 (on y réfère ci-dessus) ainsi que les rapports transmis par Simpson, Riddell and Co. Nous nous interrogeons cependant à savoir si le terrain acheté présentement (Ville La Salle) n'aurait pas pu et n'aurait pas dû être acheté, à ce moment et dans les circonstances, à un prix beaucoup plus bas que celui payé, si l'on avait pris les précautions nécessaires.

La situation (appelée avec justesse le "gâchis") dans laquelle s'était trouvée la Régie par suite de la transaction de Ville d'Anjou s'est renouvelée, semble-t-il, parce que la Régie se fiait entièrement sur Messieurs Simpson, Riddell and Co. et leurs agents immobiliers, la Compagnie Trust Royal, pour prendre en mains et négocier l'achat de cette propriété et pour la conseiller à ce sujet.

La Compagnie Trust Royal qui accepta de Simpson, Riddell and Co. (agissant pour un client dont l'identité n'était pas alors révélée) le mandat de rechercher et de tenter d'obtenir une option sur une option sur une propriété convenable, semble avoir agi avec un manque surprenant de compréhension sur la portée de son devoir et sur les intérêts des personnes pour qui elle agissait.

C'était monsieur Ross du Service des immeubles de la Compagnie Trust Royal qui avait été chargé par Simpson, Riddell and Co. de rechercher et si possible d'obtenir

une option sur une propriété convenable. Mais, monsieur Ross confia l'exécution de ce mandat à monsieur Piers, (un agent d'immeubles attaché au Service des immeubles de la Compagnie Trust Royal). Monsieur Piers persuada cette Commission qu'il avait l'impression d'agir pour les vendeurs de qui il escomptait le paiement de sa commission, ou en leur nom, et il semble s'être conduit en conséquence.

Il fut amusant d'entendre monsieur Piers dire qu'il considérait qu'en localisant une propriété convenable et en faisant accepter l'offre de la Régie par les vendeurs de cette propriété, il agissait au nom des vendeurs et n'avait pas d'obligation ni de responsabilité envers Simpson, Riddell and Co. (ou les clients non identifiés que cette firme représentait) sauf celle de lui signaler la propriété. Il est évident que ni Simpson, Riddell and Co., ni la Régie ne croyaient que la Compagnie Trust Royal agissait pour les vendeurs et en leur nom.

Voici quelques courts extraits du témoignage de monsieur Piers:

"Q. Et vous représentiez l'acheteur ?

R. J'agissais comme agent.

Q. Qu'avez-vous fait exactement pour protéger l'acheteur ?
J'aimerais savoir cela.

R. Protéger l'acheteur ? J'ai seulement agi selon leurs instructions et j'ai préparé une offre qu'ils ont signée et soumise pour acceptation.

Q. Est-ce que le Trust Royal a donné des renseignements sur la valeur du terrain, la valeur réelle ?

R. A ce moment ?

"Q. Oui ?

R. Bien, nous pensions que le prix était raisonnable.

Q. Je vous demande si vous avez émis une opinion à ce sujet ?

R. Avant ou après ?

Q. Avant ?

R. Bien, j'ai peut-être dit que le prix était correct. "

Plus loin:

"Q. On vous avait chargé d'obtenir le terrain ?

R. C'est vrai.
Je leur soumis cette partie de terrain et sub-
séquemment, ils me disent de continuer.
J'ai fait l'offre. "

Et plus loin:

"Q. Mais lorsque vous représentez l'acheteur, comment agissez-vous ?

R. Si je représentais l'acheteur ?

Q. Oui, comme vous le faisiez dans ce cas ?

R. Non, monsieur, je ne représentais pas l'acheteur, je ne le connaissais pas.

Q. Bien, je veux dire que vous étiez le représentant d'un acheteur inconnu et vous essayiez d'acheter.

R. Je travaillais pour le vendeur qui me payait. "

Par le commissaire: -

"Q. Comprenons-nous.
Vous travailliez pour le vendeur ?

R. J'essayais de vendre.
J'étais payé par le vendeur, ce qui est normal.

"Q. Vous essayiez de vendre ?

R. J'essayais de vendre le terrain aux gens qui désiraient l'acheter, mais le vendeur me paie ce qui est normal pour tous ces genres de transactions. "

Il est incroyable qu'un agent d'immeubles licencié, représentant la Compagnie Trust Royal laquelle avait demandé et reçu de la Régie une commission de \$40,000.00 pour cette affaire, ait pu comprendre si peu son devoir dans de telles circonstances et ait pu si mal juger à qui il devait sa loyauté lorsqu'il fut chargé par un acheteur éventuel de rechercher et d'essayer d'obtenir une option sur un terrain pour le compte de cet acheteur.

Il y a cependant lieu de suspecter que le manque de compréhension et d'appréciation de ses devoirs et de sa responsabilité avec lequel monsieur Piers a agi dans les circonstances est trop souvent partagé par les agents d'immeubles. On ne semble pas reconnaître, comme on le devrait, qu'un agent d'immeubles chargé de tenter de localiser et d'obtenir une option sur une propriété conforme aux spécifications fournies par celui qui a requis ses services, doit répondre de son mandat envers son mandat, l'acheteur éventuel. C'est pourquoi il lui doit sa complète loyauté et il doit se consacrer à ses intérêts exclusivement et au meilleur de sa connaissance. (Voir les autorités citées à l'appendice).

Le reproche de la Régie à l'effet qu'elle n'a pas été bien servie par Simpson, Riddell and Co. ou par la Compagnie Trust Royal semble être pleinement justifié. Une enquête superficielle de la situation, avant que la Régie ne s'engage,

aurait certainement révélé le nombre de l'identité des parties intervenant à la vente aussi bien que l'augmentation très considérable du prix en question. Après que la Régie eut pris connaissance de ces facteurs, elle les jugea assez importants pour exiger l'annulation de la transaction, même si en agissant ainsi elle subissait une très grosse perte.

La firme Simpson, Riddell and Co. (soit elle-même, soit par l'entremise de ses agents, la Compagnie Trust Royal) avait le devoir de s'informer de ces questions et de les soumettre à la Régie avant de lui conseiller de signer l'offre ferme d'achat.

Votre Commission, après une enquête soignée et approfondie, ne trouve aucune preuve pour justifier que les personnes reliées soit avec la transaction de Ville d'Anjou ou l'achat par la Régie de la propriété de Ville La Salle se sont rendues coupables d'un acte illicite ou de conduite illégale ou ont agi contrairement à la loi de quelque manière que ce soit directement ou indirectement. Les faits prouvent simplement que les vendeurs, lors de chacune des transactions, purent s'approprier le terrain en cause, en acquérant des options sur ces terrains et qu'après les avoir obtenues, ils purent demander et obtenir (certainement dans le cas de la propriété de Ville La Salle) un prix considérable dépassant la valeur marchande de terrain, avec le résultat que Cangro (Bermuda) Limited, par l'entremise de Global Holdings Ltd., fit un profit net dépassant de beaucoup le demi-million de dollars.

Vu qu'il n'existe pas de preuve à l'effet qu'une

personne quelconque soit un membre de la Régie ou un de ses agents, représentants ou employés, a reçu ou a eu la promesse directe ou indirecte de recevoir une récompense ou un bénéfice (en argent ou autrement) ou démontrant que cette transaction a été de quelque façon que ce soit entachée de fraude ou de fausse représentation, il est impossible de conclure que l'achat de Ville d'Anjou ou celui de Ville La Salle fut illégal.

Dans le cas de la propriété de Ville La Salle, le vendeur s'assura la mainmise sur la propriété et l'ayant obtenue, il demande \$0.75 le pied carré, prix qui fut plus tard réduit à \$0.66 le pied carré et la Régie consentit à payer ce prix et elle le paya.

Evidemment, il est inacceptable qu'une ou plusieurs personnes sachant qu'il est fort probable qu'une certaine vaste étendue de terrain non aménagé le soit bientôt puissent acquérir un titre sur ledit terrain de propriétaires ignorant cette situation, à un prix s'élevant à peu près à sa valeur marchande et que peu après ces personnes demandent et obtiennent de celui qui aménagera ce terrain éventuellement un prix beaucoup supérieur à celui qu'elles ont payé, récoltant ainsi un profit énorme à un coût si peu élevé et avec si peu de risque pour ces spéculateurs, s'il en existe.

Malheureusement, toutefois, si l'on en croit ce qui existe, une spéculation de ce genre n'est pas nécessairement illégale et l'achat de la propriété de Ville La Salle par la Régie, si l'on se base sur ce qui est révélé par la preuve, n'implique aucune violation de la loi.

La relation qui existait entre Global Holdings Ltd. et la Régie était simplement celle de vendeur et d'acheteur. Global Holdings Ltd. avait le droit de demander n'importe quel prix et la Régie était libre soit d'acheter, soit de refuser d'acheter à ce prix. Les représentants de la Régie avaient le devoir d'agir avec toute la diligence raisonnable afin d'éviter de payer un prix excessif. Caveat emptor.

Sans doute, le ou les personnes qui purent faire cette vente énormément profitable avaient leurs propres raisons pour qu'elle soit effectuée de la façon dont ils procédèrent soit par l'entremise d'une compagnie des Bermudes et pour faire en sorte que le profit réalisé sorte du pays pour aller grossir les coffres de ladite compagnie.

Il est possible que le vendeur ait effectué cette transaction dans le seul but d'éviter de payer des impôts, mais je dois déclarer que rien dans la preuve ne permet d'en arriver à la conclusion que l'on doit exclure la possibilité que le vendeur ait agi pour de plus sombres considérations.

Pour ce qui est de la question de l'impôt sur le revenu les actes accomplis étaient ou bien permis (ou du moins n'étaient pas défendus) ou bien ils étaient illégaux. Dans ce dernier cas, on peut présumer que les autorités canadiennes ou celles des Bermudes (ou les deux) ont pris les mesures appropriées et nécessaires pour faire en sorte que la loi soit appliquée et que justice soit faite et l'on peut se fier sur elles pour les prendre.

Cependant, il est clair, que le fait pour le vrai

vendeur, Cangro (Bermuda) Limited, de choisir les Bermudes pour passer les actes de vente (nonobstant le fait qu'il était nécessaire que quatre notaires de Montréal se rendent aux Bermudes à cette fin) fut hâté par le désir de ceux qui allaient recevoir le profit de garder l'anonymat ce qu'ils ont pu accomplir en se servant de la loi des Bermudes en vertu de laquelle les compagnies dites "exemptées" sont constituées en corporation, et par suite de la protection et des privilèges accordés à ces compagnies.

Que les vendeurs de la propriété de Ville La Salle aient eu pour atteindre leur but, des raisons les poussant à faire passer les actes aux Bermudes, nous n'en doutons pas et nous suggérons de bien considérer la possibilité de modifier la loi pour exiger que tous les actes de vente de propriétés immobilières situées dans la province de Québec soient passés dans les limites de cette province pour être valides.

Il ne découle pas nécessairement du simple fait qu'il ne puisse avoir rien eu d'illégal en rapport avec l'achat de la propriété de Ville La Salle que les représentants de la Régie dont le devoir était d'agir avec tous les soins et toute la diligence raisonnables pour sauvegarder les intérêts de ceux qu'ils représentaient, soient exempts de reproches.

La loi impose à ceux qui sont chargés de l'administration de biens publics un fardeau excessivement lourd quant aux soins à apporter et, dans l'accomplissement de leur mandat, il n'est pas simplement suffisant qu'ils ne fassent rien de contraire à la loi. Ils sont tenus de prendre tous les soins et d'exercer toute la diligence raisonnable pour sauvegarder et promouvoir les intérêts confiés à leur administration. Cette Com-

mission serait négligente et infidèle envers le serment solennel qu'elle a prêté si elle évitait le devoir peu agréable d'exprimer comme elle l'a fait, son opinion sur la question de savoir si oui ou non l'administrateur et ses conseillers de qui il avait le droit de demander l'aide et les conseils, ont exercé toute la diligence, l'attention et la compétence raisonnables pour sauvegarder les intérêts de la Régie en rapport avec les transactions de Ville d'Anjou et de Ville La Salle.

La malheureuse expérience de la Régie dans les transactions de Ville d'Anjou et de Ville La Salle nous amène à souhaiter que les décisions impliquant des dépenses en immobilisations de cette importance soient scrutées par la Régie, qu'elles requièrent l'approbation officielle de la Régie en tant que telle, si ce n'est d'une autorité gouvernementale avant que la Régie ne soit liée et qu'elles ne soient pas laissées entièrement à la discrétion de l'administrateur.

L'achat de la propriété de Ville La Salle par la Régie des alcools du Québec et d'autres transactions immobilières semblables effectuées au cours des dernières années, ont servi à attirer l'attention du public sur des questions se rapportant à la gestion et à l'usage de terrains non aménagés dans la ville de Montréal et aux alentours, et en particulier, sur une certaine forme de spéculation foncière qui oblige ceux qui désirent obtenir un terrain pour son aménagement immédiat à payer des prix exorbitants pour des terrains non aménagés, alors que le spéculateur fait un profit considérable.

Bien que les fins de cette enquête ne soient pas

de s'attarder sur le complexe et difficile problème soulevé par la surveillance de la spéculation foncière, nous considérons que les faits révélés lors de l'achat de la propriété de Ville La Salle par la Régie des alcools du Québec ne justifient pas seulement cette Commission, mais lui imposent actuellement le devoir d'attirer au moins l'attention des autorités sur ces problèmes lorsque, comme c'est ici le cas, ils impliquent le gaspillage de fonds publics très substantiels par le paiement de prix fortement excessifs qui résultent en un profit exorbitant pour les spéculateurs, lesquels n'ajoutent rien à la valeur du terrain, mais jouent uniquement sur des options qu'ils ont acquises à peu de frais, s'il en est, et sans risque.

C'est dans cette optique que monsieur R. W. G. Bryant, professeur adjoint et directeur des recherches à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, fut invité à témoigner devant la Commission. Monsieur Bryant, qui est l'auteur de plusieurs articles sur le problème de la spéculation foncière et a fait une étude approfondie de la question, consacra généreusement une somme considérable de son temps à la Commission et témoigna assez longuement en appuyant son témoignage par des références à diverses autorités en la matière. Entre autre, monsieur Bryant produisit un article écrit par lui et publié dans un périodique canadien "Community Planning Review, Vol. 16, No. 1 printemps 1966" sous le titre "An End to Land Speculation".

Que le problème de la spéculation foncière soit complexe et ne semble pas se prêter à une solution simple et facile, c'est évident, mais il est également reconnu que la spéculation

lation foncière sans surveillance pose un sérieux problème qui requiert une solution urgente.

Dans l'article mentionné ci-dessus, monsieur Bryant note la déclaration suivante faite à Edimbourg par Winston Churchill avant la première guerre mondiale:

"Le monopole des terrains n'est pas le seul monopole, mais il est de loin le plus grand monopole ... Les plus-values sur les terrains qui ne sont pas gagnées, ne sont pas les seules formes de bénéfices qui n'ont pas été gagnés ou mérités, mais ... elles résultent de procédés qui, non seulement ne profitent pas au public, en général, mais qui sont certainement à son détriment".

La simple plus-value sur les terrains qui n'a pas été gagnée qui consiste en l'augmentation de la valeur d'un terrain due, non pas à la contribution de son propriétaire, mais plutôt aux services publics fournis ou au développement des propriétés environnantes par d'autres personnes est une chose et, comme le souligne monsieur Churchill, cette situation est assez mauvaise.

L'on doit cependant faire une distinction importante entre la plus-value qui simplement n'a pas été gagnée et cette sorte de spéculation foncière qui consiste à trafiquer avec des options en sachant d'avance qu'une certaine étendue de terrain est ou doit être requise pour un aménagement immédiat et qui fait ainsi augmenter le prix que ceux qui font l'aménagement sont finalement obligés de payer avec la conséquence que les spéculateurs reçoivent un profit disproportionné et qu'ils n'ont pas mérité.

Il n'y a pas lieu de s'interroger sur le droit des spéculateurs immobiliers d'agir ainsi et de faire un profit disproportionné à leur mise de temps, leur argent et leur habileté et, comme la loi actuelle le stipule, il n'y a aucune surveillance ou limite sur le profit que ces spéculateurs peuvent réaliser. Ce qui, avec raison, offense le public, c'est que, comme dans le présent exemple, il soit possible aux spéculateurs, sachant d'avance qu'une certaine étendue considérable de terrain non aménagé est considérée comme un site pour un aménagement public, semi-public ou même industriel important et immédiat, d'obtenir la mainmise sur ledit terrain au moyen d'une ou plusieurs options et ainsi d'augmenter le prix de vente jusqu'à ce que, dans une question de jours, cette augmentation dépasse plus de 100%, la différence de prix étant représentée par le profit qui est allé dans les goussets des spéculateurs à peu de frais ou de risque pour ces personnes et dans certains cas sans aucun.

C'est à une spéculation sans surveillance comme celle-ci que l'on doit s'objecter en particulier.

Le problème de la spéculation foncière en général et de sa surveillance n'est pas nouveau et n'existe pas seulement au Canada. C'est un problème qui a attiré l'attention des gouvernements en Europe et sur notre continent.

Dans son article "An End to Land Speculation" cité plus haut, monsieur Bryant réfère au rapport Uthwatt de 1942. Ce rapport est celui de l'"Expert Committee on Compensation and Betterment" institué par le gouvernement britannique sous la

présidence de l'honorable juge Uthwatt. On avait nommé ce Comité parce qu'on avait réalisé que l'on devait faire quelque chose: (a) pour s'assurer que le bon terrain soit disponible pour être aménagé au bon moment; et (b) qu'une part substantielle de la valeur d'aménagement créée par la communauté retourne à la communauté.

Les recommandations du rapport Uthwatt furent grandement modifiées par le Livre blanc de 1944 déposé par la suite et le "Town and Country Planning Act of 1947" qui en résulta, mais le principe de base du rapport Uthwatt fut retenu, à savoir, "la valeur du terrain due à la perspective d'aménagement distincte de l'usage actuel est la propriété de la communauté et non pas des individus".

Ce statut cependant ne fut jamais appliqué et la situation est actuellement si mauvaise en Angleterre que l'on semble généralement admettre que l'on doive faire quelque chose. Le "Land Commission White Paper 1965" énonçait les deux principaux objectifs du gouvernement qui sont les suivants:

(1) de s'assurer que le bon terrain est disponible au bon moment pour la réalisation de plans nationaux, régionaux et locaux, et

(2) de s'assurer qu'une partie substantielle de la valeur d'aménagement créée par la communauté retourne à la communauté et que le coût des terrains pour des fins essentielles soit réduit.

Monsieur Bryant énumère un certain nombre

de moyens possibles grâce auxquels des mesures de surveillance sur la spéculation foncière peuvent être exercées y compris:

(a) Une surveillance légale en établissant des règles sur la subdivision et l'aménagement. Il a admis cependant que ces seuls moyens ne préviendraient pas la spéculation.

(b) Une imposition judicieuse pourrait être utile pour surveiller la spéculation foncière, v. g., une taxe sur les gains de capitaux évalués à des intervalles périodiques. Il est admis qu'il existe une difficulté qui pourrait faire naître des objections à une telle taxe en se basant sur le fait qu'elle serait discriminatoire. Il s'agit cependant d'objections qui pourraient devenir désuètes dans un avenir rapproché à la lumière de la considération actuelle que l'on donne à l'imposition des gains de capitaux.

(c) La propriété publique de terrains, i. e., l'acquisition par une autorité publique, provinciale ou locale, au moyen de l'expropriation, de sorte que l'aménagement puisse être surveillé et dirigé.

Cette dernière pratique est suivie dans plusieurs parties du Monde (les Pays-Bas, la Californie, le Wisconsin et l'Ontario). En vertu d'un tel système, après avoir acquis un terrain, l'autorité publique ne continuerait pas à le détenir mais en disposerait plutôt en vertu de baux à long terme, afin d'accommoder les locataires convenables qui veulent en faire un aménagement immédiat selon les normes acceptables à l'autorité gouvernementale. Ce procédé est très ancien en Grande-Bretagne et monsieur Bryant admet que, selon lui, l'acquisition par l'Etat

d'un terrain non aménagé est le seul moyen pratique par lequel on peut surveiller la spéculation.

Comme il est mentionné ci-dessus, bien qu'il ne soit pas du ressort de votre Commission d'apporter une solution aux fâcheux problèmes résultant d'une spéculation foncière sans surveillance, il est peut-être opportun d'attirer l'attention du gouvernement sur ces problèmes et sur les moyens possibles de les aborder.

Il nous semble que l'on pourrait faire un travail utile en ce sens si l'on donnait une plus grande portée à nos lois d'expropriation afin que ceux qui cherchent à acquérir des étendues importantes de terrain pour des genres d'aménagements immédiats et acceptables, qu'ils soient commerciaux ou industriels, puissent utiliser ce recours dans certaines circonstances.

Le fait de prévoir qu'une ou plusieurs personnes cherchant à acquérir une superficie substantielle de terrain pour un aménagement immédiat, soit industriel ou commercial, puissent avoir le droit d'enregistrer un avis de demande d'expropriation sur une telle propriété n'est pas impraticable et ne soulève aucune objection à la condition que l'on procède sur cette demande immédiatement et qu'au cas de refus, le requérant soit responsable envers le propriétaire seulement des dommages qui peuvent lui avoir été causés par l'enregistrement dudit caveat, dont l'effet aurait été d'empêcher le propriétaire de disposer de sa propriété jusqu'à ce qu'on ait statué sur la demande.

Les demandes d'expropriation seraient entendues et décidées par une commission nommée par le gouvernement. Si une telle demande était accordée, l'indemnité que la partie expropriante devrait payer serait déterminée par une commission d'évaluateurs en immeubles indépendante et comprendrait entre autre une indemnité (a) basée sur la valeur réelle de l'immeuble; et (b) une compensation raisonnable pour la perte de valeur d'aménagement.

Le comité institué par le Barreau de la Province de Québec dans le but d'étudier les questions relatives à l'expropriation a présenté un rapport qui est reproduit dans La Revue du Barreau, Vol. 27, No. 1 (Janvier 1967).

Dans ce rapport, ce comité recommande que la Législature édicte un "Code de l'expropriation contenant des textes clairs, simples et pratiques, où prédomine la recherche de l'équité" et ajoute parmi ses suggestions les suivantes:

" Un Code provincial de l'expropriation mettrait à la disposition des corps publics une procédure efficace, uniforme, expéditive, qui garantirait à l'exproprié la réparation équitable du préjudice causé par l'expropriation.

Quelles que soient les dispositions qui seront contenues dans ce code, le principe fondamental du droit à une indemnité juste et préalable énoncé par notre Code civil doit être maintenu tel quel et l'esprit général de notre droit civil doit être respecté.

Le Barreau de la province de Québec recommande que le Code de l'expropriation respecte, sans restriction, le droit à une indemnité équitable au propriétaire d'un immeuble, au titulaire d'un droit réel et au locataire. "

Il est recommandé que le Code proposé contienne quelques dispositions semblables à celles mentionnées ci-dessus et que l'on étende les recours aux procédures d'expropriation afin que l'on puisse les utiliser dans les cas où il est souhaitable d'acquérir de grandes étendues de terrain pour les aménager commercialement ou industriellement dans un avenir immédiat et de façon acceptable.

Ni monsieur Collis, ni personne d'autre n'a fait une seule déclaration aux journaux des Bermudes pour appuyer la thèse qu'il y avait des inexactitudes ou des exagérations dans la preuve présentée devant cette Commission.

D'autre part, les allégations de monsieur Davis corroborées par la preuve fournie par la banque des Bermudes, confirment ce qui a été déclaré devant la Commission, à savoir, que le profit résultant de la vente de la propriété de Ville La Salle à la Régie et s'élevant à plus de \$500,000.00 a été déposé à la banque des Bermudes au crédit de Cangro (Bermuda) Ltd.

Dans les circonstances, nous avons de la difficulté à comprendre la déclaration ultérieure que monsieur Collis fit aux journaux à l'effet qu'il était certain que lorsque la Commission soumettrait son rapport, il serait favorable à Cangro (Bermuda) Limited, ainsi que la complaisance avec laquelle il semble avoir fait cette déclaration.

En premier lieu, cette déclaration semblerait au moins impliquer la possibilité d'un rapport défavorable à Cangro (Bermuda) Limited bien que rien n'ait été dit ou fait par

la Commission ou en son nom qui indiquait que l'on faisait le procès de cette compagnie ou qu'elle pouvait être sujette à des commentaires défavorables.

En outre, l'opinion selon laquelle monsieur Collis prétendait que le rapport de la Commission serait favorable à Cangro (Bermuda) Limited semblerait présupposer que la Commission a reçu ou recevrait une preuve sur laquelle baser un tel rapport. En fait cependant, il n'existe aucune preuve à cet effet et ni monsieur Collis, ni aucun autre représentant de Cangro (Bermuda) Limited, n'a daigné se présenter devant la Commission malgré qu'ils aient été invités à le faire plusieurs fois et même avec insistance.

De plus, à plusieurs reprises, on a refusé à la Commission la permission d'examiner les livres de comptabilité et les comptes de banque de Cangro (Bermuda) Limited et la demande de la Commission devant les tribunaux des Bermudes afin d'interroger les personnes en possession de renseignements se rapportant à l'enquête fut contestée avec acharnement et avec succès par ces personnes ou en leur nom.

Il est évident qu'il est d'une suprême importance pour cette enquête de savoir si une partie du profit résultant de la vente a servi à indemniser ou à récompenser une personne dont les fonctions auraient permis d'influencer la Régie dans sa décision d'acheter la propriété de Ville La Salle. Dans ces circonstances, il serait normal que la Commission soit intéressée à savoir, si oui ou non, Cangro (Bermuda) Limited ou toute autre personne en relation avec cette compagnie a participé ou a

été associée de quelque façon à l'offre ou à l'acceptation de tels avantages.

Il n'y a aucune preuve et l'on a jamais prétendu ou laissé entendre que Cangro (Bermuda) Limited se soit rendu coupable d'un acte illégal. D'autre part, la Commission n'a reçu aucune preuve sur laquelle baser un rapport qui, selon monsieur Collis, serait certainement favorable et, si une telle preuve existe, Cangro (Bermuda) Limited, ses représentants et associés doivent porter la responsabilité de ne l'avoir pas soumise devant la Commission.

Si la compagnie Cangro (Bermuda) Limited a choisi de cacher les faits relatifs à la transaction de Ville La Salle, c'est peut-être son privilège. Cependant, en agissant ainsi qu'elle l'a fait, il n'est guère raisonnable de s'attendre à ce que le rapport de la Commission soit favorable à cette compagnie en ce sens qu'il contiendra autre chose que les faits tels qu'ils ont été révélés. La Commission doit se limiter à ces faits.

Sans doute, les représentants de Cangro (Bermuda) Limited ont leurs raisons pour ne pas dévoiler complètement tous les renseignements qu'ils possèdent relativement aux questions soulevées par cette enquête et la Commission n'a pas à faire de ces raisons un sujet de conjectures ni se propose-t-elle d'en faire un.

Comme il l'est mentionné ci-dessus, votre Commission n'a entendu aucune preuve qui indiquerait qu'une ou plusieurs personnes reliées, soit au gouvernement, soit à la

Régie des alcools du Québec, se seraient rendues coupables d'un acte de nature illégale en rapport avec les achats de Ville d'Anjou ou de Ville La Salle. Cependant, nous sommes obligés de conclure que les intérêts de la Régie (et par conséquent ceux du public) à l'égard de ces transactions ne furent pas sauvegardés comme ils auraient dû l'être et qu'en conséquence, la Régie a acquis la propriété de Ville La Salle à un prix considérablement supérieur à sa valeur réelle ou marchande qui, en vertu de la preuve, était de \$0.50 le pied carré, l'excédent représentant un profit prodigieux empoché par des spéculateurs sans encourir de risques ou dépenses appréciables.

Votre Commission est fort désappointée d'avoir été incapable de trouver et d'identifier la ou les personnes qui présentement reçoivent le bénéfice de ce profit désordonné, d'autant plus que l'un des principaux objets de la Commission n'est pas atteint. D'autre part, l'on peut espérer que les faits révélés par l'enquête, qui j'en suis certain, fut poussée jusque dans les moindres détails et menée avec toute l'énergie qu'il était humainement possible de déployer, feront en sorte que l'expérience vécue dans les deux transactions que nous avons considérées ne pourra se répéter, en particulier, en ce qui concerne la Régie des alcools du Québec ou une autre agence gouvernementale.

Apparemment, les Canadiens en général ne connaissaient pas la situation des "compagnies exemptées" des Bermudes et le fait que l'on ait attiré l'attention sur ces questions de même que sur certaines formes hautement rejetables

de spéculation foncière, peut, il faut l'espérer, servir à des fins utiles.

Le tout respectueusement soumis.

Commissaire

Montréal,

Le 20 mars 1967.

A P P E N D I C E

La relation entre un agent d'immeuble ou tout mandataire et son principal est de nature fiduciaire. L'agent doit donc remplir son mandat avec toute la bonne foi possible et toute la diligence raisonnable exclusivement pour son principal et en autant que possible au meilleur des intérêts de ce dernier. Il ne doit pas se laisser entraîner dans une situation qui ferait naître un conflit entre ses propres intérêts et ceux de son principal. Ce n'est pas une question d'éthique professionnelle, mais c'est la loi (voir C.C. 1484). En vertu de ces dispositions, les tribunaux ont privé des agents d'immeuble de leurs commissions dans des cas où ils avaient enfreint ce principe et où ils avaient agi de façon à donner naissance à un conflit d'intérêt entre eux et leur principal.

AUBUT vs GAREAU 27 B.R. à la page 476:

" Considérant que le contrat de mandat est un contrat de représentation, et que celui qui représente déjà une personne, ne peut se charger d'en représenter une autre, dont les intérêts sont contraires et opposés; qu'un mandataire ne peut être, à la fois, agent pour la vente d'un immeuble, pour le compte d'une personne dont les intérêts lui sont confiés, et, en même temps, agent pour l'achat de cet immeuble pour le compte d'une autre personne dont il a entrepris de gérer l'affaire, et qu'il y a lieu, dans ce cas, d'appliquer la règle de bon sens, *tutor in rem auctor esse non potest*;

Considérant qu'un mandataire doit à son mandat toute son habileté, sa compétence et sa diligence, qu'il doit exécuter le mandat qui lui est confié en la meilleure manière possible, et même mieux, que

"les instructions qui lui sont données lorsque la chose peut se faire, et qu'il doit apporter à l'exécution de son mandat, la plus entière bonne foi, en sorte qu'il ne peut servir deux maîtres à la fois, pas plus qu'un avocat ne pourrait se charger, à la fois, de la demande et de la défense;"

BROUILLET vs LEPAGE 38 B. R. 143

COMPTOIS vs ARCHAMBAULT 35 B. R. 520

MESSIER vs CHAMPAGNE 1959 C. S. 226.

Il est certain que la Régie ne croyait pas que la compagnie de fiducie, son mandataire, agissait pour les vendeurs, si tel était le cas.

HALSBURY LAWS OF ENGLAND 3e édition,

Vol. 30 à la page 684:

" En général, on peut dire qu'un fonctionnaire est celui qui accomplit un devoir dont l'exécution intéresse le public; d'une façon plus explicite, toute personne qui est rémunérée à même les fonds publics est un fonctionnaire.

Les pouvoirs statutaires doivent être exercés "bona fide", raisonnablement, sans négligence et dans le but pour lesquels ils ont été conférés. "

Et à la page 689:

" Ces devoirs doivent être accomplis scrupuleusement et sans négligence. Peu importe s'ils ne sont pas accomplis de façon volontaire et délibérée, ou par suite de la négligence des personnes dont on a expressément retenu les services et peu importe si un accusé n'a reçu aucun bénéfice personnel pour ce qu'il a fait.

Quiconque est nommé pour accomplir une fonction publique et reçoit une compensation sous quelque forme que ce soit de la Couronne ou autrement est un fonctionnaire.
SMITH vs Christie 55 D. L. R. 68".

T A B L E A U I

