

T-129-83

T-129-83

J. Gary Boudreau (*Applicant*)

v.

Registrar of Shipping, Customs House, Halifax, Arthur B. Earle (*Respondent*)

Trial Division, Jerome A.C.J.—Halifax, January 19, April 21; Ottawa, September 15, 1983.

Maritime law — Practice — Application for mandamus to compel registration of bill of sale and new mortgages relating to ship sold pursuant to Court order — Two outstanding registered mortgages — Registration refused because bill stating "free and clear of all encumbrances" while order not so stating — Refusal consistent with Departmental and long-established British practice — Court-ordered sale in rem conferring clear title — Continued registration would give prior mortgagees excessive rights — Appropriate for sale order to determine rights of prior mortgagees — Advertisements may represent that title will be unencumbered — Clear title not meaning prior mortgages discharged — No deletion of registrations until sale — Same treatment for warrants and caveats as for mortgages — Failure of order to deal with prior mortgages not preventing registration by innocent purchaser — Application granted.

A foreclosure action with respect to the ship *Logan Lassie* resulted in an order for commission and sale and, subsequently, an order authorizing the Sheriff to sell the vessel. There remained two mortgages registered against the ship. The Sheriff executed a bill of sale to the applicant, which bill specified that the ship was being conveyed "free and clear of all encumbrances". Neither of the aforementioned orders contained such a phrase. Indeed, before signing the first of the orders, Mr. Justice Addy had struck those words from the draft submitted. The applicant presented the executed bill of sale for registration, together with two new mortgages. Because of the discrepancy between the bill and the orders, the Assistant Registrar of Shipping refused to register the documents.

This refusal was consistent with the normal practice of Transport Canada. At the time of a bill's registration, officials customarily re-registered any prior existing mortgages not specifically dealt with in the sale transaction. Also, when presented with a bill executed by a person other than the registered owner of the vessel concerned, the Registrar had to satisfy himself of the person's authority to execute; and since, in this instance, the authority derived from a Court order which did not specify that the ship was to be sold "free and clear", re-registration of prior mortgages would, again, have been the norm.

J. Gary Boudreau (*requérant*)

c.

Registreur de navires, Customs House, Halifax, Arthur B. Earle (*intimé*)

Division de première instance, juge en chef adjoint Jerome—Halifax, 19 janvier, 21 avril; Ottawa, 15 septembre 1983.

Droit maritime — Pratique — Demande de bref de mandamus enjoignant à l'intimé d'enregistrer l'acte de vente et les nouvelles hypothèques ayant trait à un navire qui a été vendu conformément à une ordonnance de la Cour — Deux hypothèques antérieures étaient enregistrées — L'enregistrement a été refusé parce que l'acte de vente contenait l'expression «libre de toute charge» alors que l'ordonnance ne la contenait pas — Le refus était conforme à la pratique du Ministère et à celle établie de longue date en Grande-Bretagne — Dans une action in rem, une vente judiciaire confère un titre irrévocable — Le maintien de l'enregistrement des hypothèques antérieures aurait pour effet de donner aux créanciers hypothécaires déjà existants des droits beaucoup trop étendus — Il vaut mieux que les droits de ces créanciers hypothécaires soient déterminés dans l'ordonnance de vente — On peut inclure dans les annonces publiques une déclaration que le titre est sans charge — L'expression titre irrévocable ne signifie pas qu'il y a eu mainlevée des hypothèques antérieures — Il n'y a pas radiation des hypothèques avant que la vente ait eu lieu — Les mandats de saisie et les oppositions sont traités de la même façon que les hypothèques antérieures — L'acheteur de bonne foi peut enregistrer son titre même si l'ordonnance ne règle pas la question des hypothèques antérieures — Demande accueillie.

Suite à une action en forclusion concernant le navire *Logan Lassie*, une ordonnance de commission et de vente a été rendue ainsi qu'une ordonnance habilitant le shérif à vendre le navire. Le vaisseau était alors grevé de deux hypothèques. Le shérif a signé l'acte de vente au requérant; cet acte de vente portait que le navire était vendu «libre de toute charge». Ni l'une ni l'autre des ordonnances précitées ne contenait cette phrase. En fait, le juge Addy a radié ces termes du projet de la première ordonnance avant de la signer. Le requérant a présenté pour fins d'enregistrement l'acte de vente final et deux nouvelles hypothèques. Le registreur adjoint de navires a refusé de les enregistrer en raison de la divergence entre les ordonnances judiciaires et l'acte de vente.

Le refus était conforme à la pratique habituelle de Transports Canada, qui était d'enregistrer à nouveau les hypothèques existantes dont on ne traitait pas expressément dans l'opération de vente. Par ailleurs, lorsqu'un acte de vente est signé par une personne autre que le propriétaire inscrit du bâtiment, le registreur doit être convaincu que cette personne est habilitée à le faire. Dans le présent cas, cette habilitation a pris la forme d'une ordonnance judiciaire mais celle-ci ne contenait aucune directive portant que le bâtiment devait être vendu «libre» de toute charge, de sorte que les hypothèques antérieures auraient normalement été enregistrées de nouveau.

The applicant sought a writ of *mandamus* directing the Registrar to register the bill of sale and the new mortgages.

Held, the application is granted.

It has previously been decided, both by the Federal Court and in England, that the sale of a vessel pursuant to a court order in an action *in rem* confers on the purchaser a clear title. If, as in the present case, there is a failure to apply this rule, a manifest injustice will result. Prior mortgagees have claims against the proceeds of the sale, and if they were, in addition, to remain on title and retain the protection afforded by registration, they would enjoy rights far greater than those contemplated by the law. It is appropriate that the rights of prior mortgagees be determined by the original order for sale, inasmuch as the order forms a part of the judgment in an action in which the prior mortgagees were served as parties.

In the case of *The M/T "Dora"*, Associate Chief Justice Thurlow (as he then was) adopted the view that the advertisements for a sale should not contain any statement that the ship will be sold "free and clear" of encumbrances. The concerns which he expressed are valid; however, such concerns relate only to the possibility that the sale might not be recognized outside Canada, or to conflict with unregistered claims which, despite non-registration, may entail lien rights. They do not relate to encumbrances appearing on the Canadian Registry. Accordingly, the Court does have the authority to make certain representations to prospective purchasers, and if the rights of prior mortgagees are dealt with in the order of sale, there is no reason for excluding from the advertisements, which usually are set forth in the order, a statement to the effect that the mortgages will not encumber the purchaser's title.

The fact that the purchaser is to get a clear title does not mean that the prior mortgages are discharged. As noted, the prior mortgagee's right to claim against the proceeds of sale survives, and so do personal rights and obligations on the covenant. The mortgage must not be deleted until the sale has actually occurred. An order for sale may properly specify that upon delivery of a bill of sale, warrants of arrest and caveats are to be dealt with in the same manner as prior mortgages.

The practices of Transport Canada are the same as those that have long been followed by registrars of British ships. Nonetheless, in the case at bar, simple justice demands that the applicant, an innocent purchaser acting in good faith, not be prevented from registering his documents merely because the order authorizing the sale did not deal with the registration of prior existing mortgages.

CASES JUDICIALLY CONSIDERED

APPLIED:

The "Tremont", [1841] 1 W. Rob. 163; 166 E.R. 534 (Eng. Adm. Ct.); *The "Acrux"*, [1962] 1 Lloyd's Rep. 405 (Eng. Adm. Ct.); *International Marine Banking Co. Limited v. The M/T "Dora" et al.*, order dated September 7, 1976, Federal Court—Trial Division, T-2934-76, not reported.

Le requérant demande un bref de *mandamus* enjoignant au registrateur d'enregistrer l'acte de vente et les nouvelles hypothèques.

Jugement: la demande est accueillie.

a La Cour fédérale et les cours anglaises ont déjà décidé que la vente d'un navire, dans le cadre d'une action *in rem*, confère à l'acheteur un titre irrévocable. Si l'on n'applique pas cette règle, comme c'est le cas dans la situation présente, il en résultera une injustice flagrante. Les créanciers hypothécaires existants peuvent réclamer les produits de la vente judiciaire; *b* s'ils continuaient en même temps de détenir une garantie sur le bâtiment, ils bénéficieraient de droits beaucoup plus étendus que ceux qui sont prévus par la loi. Il vaut mieux que les droits de ces créanciers hypothécaires soient déterminés dans l'ordonnance de vente originale puisqu'il s'agit en partie d'un jugement rendu dans une action où ils ont été assignés à titre de parties.

c Dans l'affaire *M/T «Dora»*, le juge en chef adjoint Thurlow (tel était alors son titre) s'est dit d'avis qu'il ne fallait pas indiquer dans l'annonce de vente que le navire était vendu «libre» de toute charge. Les questions qu'il a soulevées sont pertinentes; toutefois, ces questions portent non pas sur les charges inscrites dans le registre canadien mais uniquement sur *d* la possibilité que la vente ne soit pas reconnue à l'étranger ou qu'il existe un conflit avec d'autres créances au Canada qui, même si elles ne sont pas enregistrées, peuvent bénéficier d'un privilège. Par conséquent, la Cour a le pouvoir de faire certaines observations à l'intention d'un acheteur éventuel et, si les droits des créanciers hypothécaires antérieurs sont déterminés *e* dans l'ordonnance de vente, il n'y a pas de raison de ne pas inclure dans les annonces publiques qui apparaissent habituellement dans l'ordonnance une déclaration que le titre sera franc d'hypothèques.

f Le fait que l'acheteur obtient un titre irrévocable ne signifie pas la radiation des hypothèques existantes. Comme on le souligne, le droit des créanciers hypothécaires antérieurs de réclamer le produit de la vente subsiste, tout comme les droits et les obligations personnels découlant de la convention. La radiation de l'hypothèque doit être notée seulement lorsque la vente a effectivement eu lieu. On peut inclure dans l'ordonnance de vente des dispositions prévoyant qu'à compter de la *g* délivrance de l'acte de vente, les mandats de saisie et les oppositions à saisie seront traités de la même façon que les hypothèques antérieures.

h La procédure suivie par Transports Canada est la même que celle adoptée par les registrateurs de navires britanniques. Toutefois, en l'espèce, les règles élémentaires de la justice exigent que l'on n'empêche pas le requérant, un acheteur agissant en toute bonne foi, d'enregistrer les actes uniquement parce que l'ordonnance autorisant la vente n'a pas réglé la question des hypothèques antérieures existantes.

i JURISPRUDENCE

DÉCISIONS APPLIQUÉES:

The «Tremont», [1841] 1 W. Rob. 163; 166 E.R. 534 (Cour d'amirauté anglaise); *The «Acrux»*, [1962] 1 Lloyd's Rep. 405 (Cour d'amirauté anglaise); *International Marine Banking Co. Limited c. M/T «Dora» et autre*, ordonnance en date du 7 septembre 1976, Division de première instance de la Cour fédérale, T-2934-76, non publiée.

REFERRED TO:

National Bank of Canada v. The Ship "Carapec No. 1" et al., order dated April 26, 1983, Federal Court—Trial Division, T-7935-82, not yet reported.

COUNSEL:

E. A. N. Blackburn for applicant.
M. F. Donovan for respondent.
W. R. Corkum for Canadian Imperial Bank of Commerce.
J. G. Spurr for The Nova Scotia Fisheries Loan Board.

SOLICITORS:

Crowe, Thompson, Haynes & Ashworth, Halifax, for applicant.
Deputy Attorney General of Canada for respondent.
W. R. Corkum, Halifax, for Canadian Imperial Bank of Commerce.
Attorney General of Nova Scotia, Halifax, for The Nova Scotia Fisheries Loan Board.

The following are the reasons for order rendered in English by

JEROME A.C.J.: This is an application for a writ of *mandamus* directing the respondent to register the bill of sale executed by Horatio Morrow, Sheriff for the County of Guysborough, in the province of Nova Scotia, pursuant to an order of the Honourable Mr. Justice Collier, J.F.C.C., on the 12th day of October, 1982, and also a first and second mortgage with the Canadian Imperial Bank of Commerce. This judicial sale was held pursuant to a foreclosure action [T-3728-81] brought by The Nova Scotia Fisheries Loan Board against Warren Manthorne with respect to the vessel *Logan Lassie*.

In the order for commission and sale dated the 22nd day of June, 1982, Mr. Justice Addy, in referring to the description of the ship *Logan Lassie*, to be placed in the public notice, ordered, in part, that:

6. ...

(c) The basis of the sale of the Ship "LOGAN LASSIE" shall be as is and where is as it now lies afloat at Drum Head, Nova Scotia, particulars not guaranteed.

DÉCISION CITÉE:

Banque Nationale du Canada c. Le navire «Carapec No. 1» et autre, ordonnance en date du 26 avril 1983, Division de première instance de la Cour fédérale, T-7935-82, encore inédite.

AVOCATS:

E. A. N. Blackburn pour le requérant.
M. F. Donovan pour l'intimé.
W. R. Corkum pour la Banque Canadienne Impériale de Commerce.
J. G. Spurr pour The Nova Scotia Fisheries Loan Board.

PROCUREURS:

Crowe, Thompson, Haynes & Ashworth, Halifax, pour le requérant.
Le sous-procureur général du Canada pour l'intimé.
W. R. Corkum, Halifax, pour la Banque Canadienne Impériale de Commerce.
Le procureur général de la Nouvelle-Écosse, Halifax, pour The Nova Scotia Fisheries Loan Board.

Ce qui suit est la version française des motifs de l'ordonnance rendus par

LE JUGE EN CHEF ADJOINT JEROME: Il s'agit d'une demande de bref de *mandamus* enjoignant à l'intimé d'enregistrer l'acte de vente signé par Horatio Morrow, shérif du comté de Guysborough (Nouvelle-Écosse), conformément à une ordonnance du juge Collier de la Cour fédérale du Canada, rendue le 12 octobre 1982, et d'enregistrer également une première et une seconde hypothèques consenties à la Banque Canadienne Impériale de Commerce. Cette vente judiciaire faisait suite à une action en forclusion [T-3728-81] engagée par The Nova Scotia Fisheries Loan Board contre Warren Manthorne concernant le bâtiment *Logan Lassie*.

Dans l'ordonnance de commission et de vente rendue le 22 juin 1982, le juge Addy, se référant à la description du navire *Logan Lassie* qui devait être incluse dans l'avis public, a notamment ordonné que:

6. ...

(c) Le navire «LOGAN LASSIE» sera vendu dans l'état et à l'endroit où il mouille, à Drum Head (Nouvelle-Écosse), l'exactitude des détails n'étant pas garantie.

Subsequently, in the order for sale dated the 12th day of October, 1982, the Honourable Mr. Justice Collier ordered:

2. Horatio Morrow, High Sheriff of the County of Guysborough is hereby vested with the authority of this Court to convey to the purchaser all of the sixty-four (64) shares of the ship "LOGAN LASSIE", the basis of the sale to be as is where is, as the ship now lies, particulars not guaranteed, and at the risk and expense of the purchaser upon the execution of the bill of sale

The executed bill of sale transferring ownership of the ship to the applicant, and two mortgages to the Canadian Imperial Bank of Commerce, were presented for registration at the Registry of Shipping for the Port of Halifax. The Assistant Registrar of Shipping refused to register them because the bill of sale contained the term "free and clear of all encumbrances", whereas neither the order of Mr. Justice Addy, nor the order of Mr. Justice Collier, contained such a phrase. In fact, Mr. Justice Addy struck those words from the draft order. The discrepancy between the Court orders and the bill of sale placed the Assistant Registrar of Shipping in an uncertain position regarding the status of the prior mortgages to Bergengren Credit Union and to The Seal Harbour Credit Union registered as second and third mortgages on the ship *Logan Lassie*.

I first heard argument at Halifax on January 19, 1983, and ordered a second hearing for Halifax on April 21, 1983, at which time testimony was given by Captain Peter John Ady, Chief of Ship Registration for Transport Canada. Captain Ady testified that the normal practice for the registration of bills of sale is to bring down any prior existing mortgages which are not specifically dealt with in the transaction. As a second consideration, but equally important, where a bill of sale is executed by any person other than the registered owner of the vessel, the Registrar must satisfy himself in respect to the authority for execution. In this case, that authority was in the form of a Court order, but one which contained no direction that the vessel be sold "free and clear", so that the prior mortgages would normally have been re-registered immediately following the registration of the bill of sale. These procedures, while not specifically authorized by statute or jurisprudence, are a matter of long-established instructions to registrars of British ships.

Subséquentment, voici ce que le juge Collier a ordonné dans l'ordonnance de vente qu'il a rendue le 12 octobre 1982:

2. Horatio Morrow, shérif du comté de Guysborough, est par la présente habilité par la Cour à transférer à l'acheteur les soixante-quatre (64) parts dans le navire «LOGAN LASSIE», celui-ci devant être vendu dans l'état et à l'endroit où il mouille actuellement, l'exactitude des détails n'étant pas garantie, et ce, aux risques et aux frais de l'acheteur à compter de la signature de l'acte de vente . . .

L'acte de vente final qui transférait la propriété du navire au requérant et les deux hypothèques consenties à la Banque Canadienne Impériale de Commerce ont été présentés, pour fins d'enregistrement, au Bureau d'immatriculation des navires du port de Halifax. Le registrateur adjoint de navires a refusé de les enregistrer parce que l'acte de vente contenait l'expression [TRADUCTION] «libre de toute charge» qui n'apparaissait pas dans l'ordonnance du juge Addy ni dans celle du juge Collier. En fait, le juge Addy a radié ces termes du projet d'ordonnance. La divergence entre les ordonnances judiciaires et l'acte de vente plaçait le registrateur adjoint de navires dans une situation délicate en ce qui concerne les hypothèques antérieures consenties à Bergengren Credit Union et à The Seal Harbour Credit Union, enregistrées comme deuxième et troisième hypothèques sur le navire *Logan Lassie*.

J'ai entendu les plaidoiries pour la première fois à Halifax le 19 janvier 1983 et j'ai ordonné la tenue d'une seconde audience qui a eu lieu à Halifax le 21 avril 1983, audience au cours de laquelle le capitaine Peter John Ady, chef de la Division de l'immatriculation des navires de Transports Canada, a témoigné que la pratique courante en matière d'enregistrement des actes de vente consiste à radier les hypothèques existantes dont on ne traite pas expressément dans l'opération en cause. En second lieu, et cela est tout aussi important, lorsqu'un acte de vente est signé par une personne autre que le propriétaire inscrit du bâtiment, le registrateur doit être convaincu que cette personne est habilitée à le faire. Dans le présent cas, cette habilitation a pris la forme d'une ordonnance judiciaire mais celle-ci ne contenait aucune directive portant que le bâtiment devait être vendu «libre» de toute charge, de sorte que les hypothèques antérieures auraient normalement été enregistrées de nouveau immédiatement après l'enregistrement de l'acte de vente. Bien qu'elles ne

The first question to be dealt with relates to the effect in law of a judicial order of sale. Counsel for the applicant and for the Canadian Imperial Bank of Commerce argued that the mortgages with Bergengren Credit Union and The Seal Harbour Credit Union should have become extinguished by operation of law on the issuance of a judicial order of sale. In support of this proposition both counsel relied on the English case, *The "Acrux"*,¹ wherein Mr. Justice Hewson quoted [at page 408] the words of Dr. Lushington in the case of *The "Tremont"*:²

The jurisdiction of the Court (—that is, the Admiralty Court—) in these matters is confirmed by the municipal law of this country and by the general principles of the maritime law; and the title conferred by the Court in the exercise of this authority is a valid title against the whole world, and is recognized by the courts of this country and by the courts of all other countries.

Mr. Justice Hewson further provided reasons for the court granting a clean title [at page 409]:

Were such a clean title as given by this Court to be challenged or disturbed, the innocent purchaser would be gravely prejudiced. Not only that, but as a general proposition the maritime interests of the world would suffer. Were it to become established, contrary to general maritime law, that a proper sale of a ship by a competent Court did not give a clean title, those whose business it is to make advances of money in their various ways to enable ships to pursue their lawful occasions would be prejudiced in all cases where it became necessary to sell the ship under proper process of any competent Court. It would be prejudiced for this reason, that no innocent purchaser would be prepared to pay the full market price for the ship, and the resultant fund, if the ship were sold, would be minimized and not represent her true value.

In the unreported case of *International Marine Banking Co. Limited v. The M/T "Dora" et al.*,³ the Honourable Associate Chief Justice Thurlow (as he then was) clearly states [at page 8] this

¹ [1962] 1 Lloyd's Rep. 405 (Eng. Adm. Ct.).

² (1841), 1 W. Rob. 163 (Eng. Adm. Ct.), at page 164; 166 E.R. 534, at page 534.

³ Order dated September 7, 1976, Federal Court—Trial Division, T-2934-76.

soient pas expressément autorisées par les lois ou la jurisprudence, ces procédures font partie de directives établies de longue date à l'intention des registrateurs de navires britanniques.

^a La première question à examiner porte sur les conséquences juridiques d'une ordonnance de vente judiciaire. Les avocats du requérant et de la Banque Canadienne Impériale de Commerce ont fait valoir que la délivrance d'une ordonnance de vente judiciaire aurait dû avoir pour effet, du fait de l'application de la loi, d'éteindre les hypothèques consenties à Bergengren Credit Union et The Seal Harbour Credit Union. À l'appui de cette affirmation, les deux avocats se sont fondés sur l'affaire anglaise, *The "Acrux"*,¹ où le juge Hewson [à la page 408] a cité les propos de M. Lushington dans l'affaire *The "Tremont"*:²

^d [TRADUCTION] La compétence de la Cour (c'est-à-dire de la Cour d'amirauté) dans ces cas est reconnue par le droit interne de ce pays et par les principes généraux du droit maritime; et le droit de propriété attribué par la Cour dans l'exercice de ce pouvoir est un droit valide opposable à quiconque et il est reconnu par les tribunaux de ce pays et par ceux de tous les autres pays.

^e Le juge Hewson a en outre énoncé [à la page 409] les motifs pour lesquels une cour confère un titre incontestable:

^f [TRADUCTION] Si le titre incontestable conféré par cette Cour pouvait être contesté ou remis en cause, l'acheteur de bonne foi en subirait un préjudice grave. On peut en outre affirmer, à titre de règle générale, que les intérêts de l'industrie maritime du monde entier en souffriraient. Si on venait à décider, contrairement aux règles générales du droit maritime, que la vente d'un navire effectuée en bonne et due forme par une cour compétente ne confère pas un titre incontestable, les personnes qui s'occupent d'avancer des sommes d'argent par différents moyens dans le but de permettre aux navires de poursuivre leurs activités légitimes subiraient un préjudice dans tous les cas où il deviendrait nécessaire de vendre le navire par l'entremise d'une cour compétente. Elles subiraient un préjudice car aucun acheteur de bonne foi ne serait disposé à payer la pleine valeur marchande du navire, et si celui-ci était vendu, le produit serait diminué et ne représenterait pas sa valeur réelle.

ⁱ Dans l'affaire non publiée *International Marine Banking Co. Limited c. M/T "Dora" et autre*,³ le juge en chef adjoint Thurlow (tel était alors son titre) expose clairement [à la page 7] le point de

¹ [1962] 1 Lloyd's Rep. 405 (Cour d'amirauté anglaise).

² (1841), 1 W. Rob. 163 (Cour d'amirauté anglaise), à la page 164; 166 E.R. 534, à la page 534.

³ Ordonnance en date du 7 septembre 1976, Division de première instance de la Cour fédérale, T-2934-76.

Court's view on the legal effect of an order for sale in an action *in rem*:

In the notice of motion the plaintiff asks that the ship be advertised for sale as being "free and clear of all liens, charges, mortgages, encumbrances and claims". In my opinion that is the effect under the law of this country of a sale by this Court in an action *in rem*.

Associate Chief Justice Thurlow was, however, of the opinion that a statement of the legal effect of the order for sale should not appear in the advertisement for the following reasons [at pages 8-9]:

... it is not for the Court or the Marshal or those acting for him to make representations as to the effect of such a sale because the Court can give no guarantee that its sale will be recognized by the law of other countries as having that effect. And for the same reasons it does not seem to me to be good practice to include in the Marshal's bill of sale either a covenant or statement of its supposed effect. All the Marshal can give is a transfer vesting the ship in the purchaser as fully and completely as that may be done by virtue of the order of the Court authorizing him to execute the bill of sale.

Counsel for the plaintiff argued that it was of great importance that the advertising contain the statement that the ship is sold "free and clear of all liens, etc.", since prospective purchasers would be likely to bid more if told in that way that a clear title would be given. That, however, as it seems to me, is the reason why, when no assurance can be given, no such representation, which could be deceptive, should be made, and why prospective purchasers should be left to seek and act on the advice of their counsel as to the effect of the sale and the kind of title obtainable through it. The most that, as I see it, can properly be said in the advertisement is that the vessel is to be sold pursuant to a commission for its sale issued by the Federal Court of Canada in an action *in rem* against the vessel.

While I agree with the concerns expressed by the then Associate Chief Justice, it seems to me that this Court does have the authority to make certain representations and guarantees to a prospective purchaser under a Court-ordered sale. The earlier decisions confirm that a judicial sale delivers clear title. Concerns expressed about a specific declaration to this effect in the order for sale or public advertisement relate, not to encumbrances on the Canadian Registry, but to possible lack of recognition in other jurisdictions or to conflict with other claims within Canada which, although unregistered, may enjoy lien rights. As against these, the present situation creates a manifest injustice. It is clear that prior mortgagees have a claim against the proceeds of the judicial sale. Were they to continue at the same time to remain on title as security against the vessel, they would

vue de cette Cour en ce qui concerne les conséquences juridiques d'une ordonnance de vente dans une action *in rem*:

Dans l'avis de requête, la demanderesse demande que soit annoncée la vente du navire «libre de toute charge, servitude, hypothèque et réclamation». À mon avis, il s'agit de l'effet, selon la loi dans ce pays, d'une vente par la Cour dans une action *in rem*.

Le juge en chef adjoint Thurlow était cependant d'avis qu'on ne devrait pas exposer les conséquences juridiques de l'ordonnance de vente dans l'annonce de vente pour les motifs suivants [à la page 8]:

... il ne revient ni à la Cour, ni au prévôt, ni aux personnes qui agissent à sa place de faire des observations sur l'effet de la vente parce que la Cour ne peut nullement garantir que cet effet sera reconnu par la loi dans d'autres pays. Pour les mêmes raisons, j'estime peu judicieux d'inclure dans le contrat de vente du prévôt un engagement ou une déclaration relative à l'effet présumé. Tout ce que le prévôt peut faire, c'est transférer le navire à l'acheteur conformément à l'ordonnance de la Cour qui l'autorise à signer le contrat de vente.

Au dire de l'avocat de la demanderesse, il est essentiel d'indiquer dans l'annonce que le navire est vendu «libre de toute charge, etc.» parce que les acheteurs éventuels offriront un montant supérieur s'ils savent qu'ils peuvent avoir un titre franc d'hypothèques. À mon avis, c'est pour cette raison, lorsqu'il n'y a aucune garantie, qu'on ne devrait pas faire d'observations qui pourraient être trompeuses et que les acheteurs éventuels devraient se renseigner auprès de leurs avocats sur l'effet de la vente et sur le genre de titre de propriété qui en découle. À mon sens, on peut seulement indiquer dans l'annonce que le navire doit être vendu en vertu d'une commission accordée par la Cour fédérale du Canada pour cette fin dans une action *in rem* contre le navire.

Bien que je partage les vues exprimées par le juge en chef adjoint, il me semble qu'une ordonnance de vente judiciaire permet à cette Cour de faire certaines observations à l'intention d'un acheteur éventuel et de lui offrir certaines garanties. Suivant la jurisprudence, une vente judiciaire confère un titre irrévocable. Les questions soulevées au sujet d'une déclaration spécifique à cet effet dans l'ordonnance de vente ou dans l'annonce de vente portent non pas sur les charges inscrites dans le registre canadien mais sur la possibilité que cette déclaration ne soit pas reconnue dans d'autres juridictions ou qu'il existe un conflit avec d'autres créances au Canada qui, même si elles ne sont pas enregistrées, peuvent bénéficier d'un privilège. À cet égard, la situation actuelle crée une injustice flagrante. Il va de soi que les créanciers hypothécaires existants peuvent réclamer les pro-

clearly enjoy rights far beyond those contemplated by the law. In this regard, I consider it significant that no contention was advanced in these proceedings on behalf of the holders of the prior mortgages that they should enjoy this double advantage.

It is appropriate that the rights of the prior mortgagees be resolved in the original order for sale since it is, in part, judgment in an action in which the prior mortgagees have been served as parties. Furthermore, if these problems are addressed in the order for sale in the appropriate way, I see no reason why a statement to that effect cannot be made in the public advertisements of the intended sale which normally form a part of such an order. At the same time, it must be noted that the prior mortgages are not truly discharged in that the rights to claim against the proceeds of the sale are preserved as are personal rights and obligations on the covenant. Furthermore, any notation respecting deletion of the mortgage must not take place when the sale is ordered, but only when an actual sale takes place. I addressed the same concerns in the sale of the ship *Carapec No. 1* in the case of *National Bank of Canada v. The Ship "Carapec No. 1" et al.*,⁴ and I am satisfied that the order for sale may contain paragraphs that upon delivery of the bill of sale, warrants of arrest or caveats are to be dealt with in the same manner as prior mortgages.

In this case, Boudreau, an innocent purchaser acting entirely in good faith, has acquired this ship through judicial sale, only to find that the Court order did not deal with the registration of prior existing mortgages. As a result, he is unable to register the mortgages which were given in security for the funds to purchase the ship, a result which no party to these proceedings supports. Simple justice demands that an order go directing the Registrar:

⁴ Order dated April 26, 1983, Federal Court—Trial Division, T-7935-82, not yet reported.

duits de la vente judiciaire. S'ils continuaient en même temps de détenir une garantie sur le bâtiment, ils bénéficieraient manifestement de droits beaucoup plus étendus que ceux qui sont prévus par la loi. À cet égard, je pense qu'il est important de souligner que dans la présente action, personne n'a fait valoir que les créanciers hypothécaires déjà existants devraient bénéficier de ce double avantage.

Il vaut mieux que les droits de ces créanciers hypothécaires soient déterminés dans l'ordonnance de vente originale puisqu'il s'agit en partie d'un jugement rendu dans une action où ils ont été assignés à titre de parties. En outre, si l'ordonnance de vente règle ces problèmes comme il faut, je ne vois pas pourquoi on ne pourrait pas inclure une déclaration à cet effet dans les annonces publiques de la vente projetée qui sont normalement prévues dans une telle ordonnance. On doit également souligner qu'il n'y a pas de véritable mainlevée des hypothèques antérieures dans la mesure où le droit de réclamer les produits de la vente est protégé, comme le sont les droits et les obligations personnels découlant de la convention. De plus, la radiation de l'hypothèque doit être notée non pas lorsqu'il y a ordonnance de vente mais seulement lorsque la vente a effectivement lieu. Dans l'affaire *Banque Nationale du Canada c. Le navire «Carapec No. 1» et autre*⁴, j'ai soulevé les mêmes questions concernant la vente du navire *Carapec No. 1* et je suis convaincu qu'on peut inclure dans l'ordonnance de vente des dispositions prévoyant qu'à compter de la délivrance de l'acte de vente, les mandats de saisie ou les oppositions à saisie seront traités de la même façon que les hypothèques antérieures.

Dans le présent cas, Boudreau, un acheteur agissant en toute bonne foi, a acquis ce navire par vente judiciaire pour finalement constater que l'ordonnance judiciaire n'avait pas réglé le problème de l'enregistrement des hypothèques antérieures. Il ne peut donc pas enregistrer les hypothèques qui ont servi de garantie au financement de l'achat du navire, conséquence qu'aucune des parties à l'instance n'accepte. Conformément aux règles élémentaires de la justice, j'ordonne:

⁴ Ordonnance en date du 26 avril 1983, Division de première instance de la Cour fédérale, T-7935-82, encore inédite.

1. To register the bill of sale executed by Horatio Morrow, Sheriff for the County of Guysborough, in the province of Nova Scotia, transferring title to the ship *Logan Lassie* to J. Gary Boudreau, and also a first and second mortgage with the Canadian Imperial Bank of Commerce. *a*

2. That at such time as J. Gary Boudreau presents said bill of sale to the Registrar of Shipping for the Port of Halifax, or to the Ship Registration Division, Department of Transportation, the Registrar shall delete the prior existing mortgages from the Registry and shall endorse on the appropriate place in the Registry that the deletion is pursuant to this order. *b*

The applicant herein shall be entitled to receive from the Registrar of Shipping a transcript of the Registry for the ship *Logan Lassie* showing deletion of said mortgages, but nothing herein contained shall be construed so as to detract from the right of The Fisheries Loan Board, Bergengren Credit Union or The Seal Harbour Credit Union Ltd., to claim against the proceeds of sale in Court as if said mortgages remained in full force and effect, and for any deficiency thereof in accordance with their legal rights. *c*

3. That at such time as the bill of sale is delivered by Horatio Morrow, High Sheriff of the County of Guysborough, to J. Gary Boudreau, any warrants of arrest or caveats to which the ship *Logan Lassie* is subject shall forthwith become void without the necessity of releases or withdrawals of caveat being filed, and such rights as may exist shall attach to the funds in Court. *d*

In these circumstances, the applicant, J. Gary Boudreau, should have his costs against the Registrar. This is not a reflection on the position taken by the Registrar who seemed to me to have little choice. I make the award in this case because Mr. Boudreau is innocent, and because the beneficiary of these proceedings is to some extent the Registrar who is able to clarify, for future reference, a situation which has been quite troublesome in the past. I think it is appropriate, therefore, that the costs of the proceeding be borne out of public funds. *e*

1. Au registrateur d'enregistrer l'acte de vente signé par Horatio Morrow, shérif du comté de Guysborough (Nouvelle-Écosse), acte qui transfère la propriété du navire *Logan Lassie* à J. Gary Boudreau, et d'enregistrer également une première et une seconde hypothèques consenties à la Banque Canadienne Impériale de Commerce.

2. Au registrateur de navires du port de Halifax ou à la Division de l'immatriculation des navires, ministère des Transports, de radier du registre les hypothèques antérieures lorsque J. Gary Boudreau lui présentera ledit acte de vente et d'indiquer à l'endroit approprié du registre que la radiation fait suite à la présente ordonnance.

Que le requérant en l'espèce pourra demander au registrateur de navires une copie conforme de l'immatriculation du navire *Logan Lassie*, indiquant la radiation desdites hypothèques, mais rien en l'espèce ne doit être interprété comme portant atteinte au droit de The Fisheries Loan Board, Bergengren Credit Union ou The Seal Harbour Credit Union Ltd. de produire une demande réclamant le produit de la vente consigné à la Cour, comme si lesdites hypothèques conservaient leur plein effet et d'en corriger les irrégularités conformément à leurs droits légaux. *f*

3. Que les mandats de saisie ou les oppositions à saisie dont fait l'objet le navire *Logan Lassie*, soient annulés dès que Horatio Morrow, shérif du comté de Guysborough, aura signifié l'acte de vente à J. Gary Boudreau, sans qu'il soit nécessaire de produire une mainlevée de saisie ou un retrait d'opposition à saisie et les droits qui peuvent exister s'appliqueront aux sommes d'argent consignées à la Cour. *g*

Dans le présent cas, le registrateur devrait être tenu de payer les dépens du requérant J. Gary Boudreau. Il ne s'agit pas d'une condamnation de la position défendue par le registrateur, qui m'a semblé n'avoir pas beaucoup de choix. J'accorde les dépens au requérant parce que M. Boudreau est de bonne foi et que le registrateur bénéficie dans une certaine mesure de la présente affaire puisqu'il a fait clarifier, pour l'avenir, une situation qui a été très gênante. Il convient donc, à mon avis, que le Trésor public assume les dépens de la présente action. *h*