Faculté de Droit
Direction des bibliothèques

AVIS

L'auteur a autorisé l'Université de Montréal à reproduire et diffuser, en totalité ou en partie, par quelque moyen que ce soit et sur quelque support que ce soit, et exclusivement à des fins non lucratives d'enseignement et de recherche, des copies de ce mémoire ou de cette thèse.

L'auteur et les coauteurs le cas échéant, conservent néanmoins la liberté reconnue au titulaire du droit d'auteur de diffuser, éditer et utiliser commercialement ou non ce travail. Les extraits substantiels de celui-ci ne peuvent être imprimés ou autrement reproduits sans autorisation de l'auteur.

L'Université ne sera aucunement responsable d'une utilisation commerciale, industrielle ou autre du mémoire ou de la thèse par un tiers, y compris les professeurs.

NOTICE

The author has given the Université de Montréal permission to partially or completely reproduce and diffuse copies of this report or thesis in any form or by any means whatsoever for strictly non profit educational and purposes.

The author and the co-authors, if applicable, nevertheless keep the acknowledged rights of a copyright holder to commercially diffuse, edit and use this work if they choose. Long excerpts from this work may not be printed or reproduced in another form without permission from the author.

The University is not responsible for commercial, industrial or other use of this report or thesis by a third party, including by professors.

Université de Montréal

Université de Montréal

La problématique de l'opposabilité aux tiers des droits ces créanciers aux contrats conclus à des fins de garantie et portant sur des biens mobiliers

par

Andrée Chamberland

Faculté de droit

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures
en vue de l'obtention du grade de
LL.M.en maîtrise en droit
Option droit des affaires

Mars, 2008

© Andrée Chamberland, 2008

Université de Montréal
Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé :

La problématique de l'opposabilité aux tiers des droits des créanciers aux contrats conclus à des fins de garantie et portant sur des biens mobiliers

présenté par :

Andrée Chamberland

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Ghislain Massé
Membre du jury

Benoît Moore
Membre du jury

Stéphane Rousseau
Directeur de recherche

Résumé du mémoire

La *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession*, L.Q. 1998, ch. 5 a assujetti à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers la fiducie à titre onéreux constituée pour garantir l'exécution d'une obligation, les droits du crédit-bailleur et, dans certains cas, les droits des vendeurs à tempérament et avec faculté de rachat et du locateur à long terme. L'interprétation de certaines de ces dispositions législatives a suscité une vive controverse jurisprudentielle portant sur la requalification des contrats et l'effet de la publicité dans le contexte où le vendeur à tempérament et le locateur à long terme ont fait défaut de publier leurs droits en temps utile et avant la faillite de leur débiteur. Le présent mémoire étudie cette problématique en procédant à l'analyse des jugements pertinents, et plus particulièrement des arrêts de la Cour suprême dans *Lefebvre (Syndic de)*; *Tremblay (Syndic de)*, [2004] 3 R.C.S. 326 et *Ouellet (Syndic de)*, [2004] 3 R.C.S. 348. Également, ce mémoire traite de l'amendement apporté par le législateur à la définition de « *créancier garanti* » de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, qui a tenté, sans succès, d'harmoniser cette notion avec celle du *Code civil*. Ainsi, il sera démontré que la situation juridique des contrats conclus à des fins de garantie s'est complexifiée au fil des ans.

Sûreté – Publicité – Opposabilité – Vente à tempérament – Location à long terme

Abstract of the essay

The *Act to amend the Civil Code and other legislative provisions as regards the publication of personal and movable real rights and the constitution of movable hypothecs without delivery*, S.Q. 1998, ch. 5, has subjected to publicity, to have effect against third persons, onerous trusts constituted to secure the performance of an obligation, the rights of the lessor of a leasing and, in certain cases, the rights of the instalment seller, the right of redemption of the seller and the rights of the long term lessor. The interpretation of certain of these legislative provisions has given rise to a strong jurisprudential controversy on the characterization of these contracts and the effect of publicity in the context where the instalment seller and the long term lessor did not publish their rights in a timely manner and prior to the bankruptcy of their debtor. The present memorandum examines this issue by analyzing the relevant judgements rendered on this matter, and more particularly the judgements of the Supreme Court of Canada in *Lefebvre (Trustee of)*; *Tremblay (Trustee of)*, [2004] 3 S.C.R. 326 and *Ouellet (Syndic de)*, [2004] 3 S.C.R. 348. Also examined is the amendment brought by the legislator to the definition of "*secured creditor*" in the *Bankruptcy and Insolvency Act* who tried, without success, to harmonize this notion with the *Civil Code*. It will therefore be demonstrated that the juridical status of these contracts concluded for security purposes has become more complex over the years.

Security – Publication – Opposability – Instalment sale – Long term lease

Table des matières

Résumé du mémoire iii
Abstract of the essay iv
Table des matières v
Liste des abréviations x
Remerciements xii
Avis aux lecteurs xiii

Introduction 1

I- L'IMPACT DE LA LOI 181 SUR LES DROITS DES CRÉANCIERS AUX CONTRATS CONCLUS À DES FINS DE GARANTIE 5

A. Portrait général de la Loi 181 et son application dans le temps 6

B. Objectifs visés par le législateur lors de l'adoption du PL 181 11

C. Les contrats visés par les modifications législatives de la Loi 181 14

1. La fiducie constituée à des fins de garantie 14
   1.1 Caractéristiques du contrat 15
   1.2 Nature des rapports juridiques entre les parties 17
   1.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication 17
   1.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur 18

2. La vente à tempérament 18
   2.1 Caractéristiques du contrat 19
   2.2 Nature des rapports juridiques entre les parties 20
   2.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication 20
   2.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur 22

3. La vente avec faculté de rachat 24
   3.1 Caractéristiques du contrat 24
   3.2 Nature des rapports juridiques entre les parties 26
   3.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication 27
   3.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur ou l'exercice de la faculté de rachat 28

4. Le crédit-bail 29
   4.1 Caractéristiques du contrat 30
   4.2 Nature des rapports juridiques entre les parties 31
   4.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication 33
   4.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur 33

5. Le bail à long terme 34
5.1 Caractéristiques du contrat 35
5.2 Nature des rapports juridiques entre les parties 35
5.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication 35
5.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur 37

6. Revue critique des modifications apportées par la Loi 181 38

D. Les effets juridiques de la publicité des droits mobiliers touchant les contrats susceptibles d'être conclus à des fins de garantie 39

1. Droits soumis ou admis à la publicité 40

2. Les effets juridiques de la publicité entre les parties et à l'égard des tiers.. 41

3. Les conséquences résultant du défaut de respecter l'obligation de publier les droits visés par la Loi 181 43
3.1 La fiducie constituée à des fins de garantie 44
3.2 La vente à tempérament 44
3.3 La vente avec faculté de rachat 46
3.4 Le crédit-bail 47
3.5 Le bail à long terme 48

4. Les exceptions à la règle de l'opposabilité aux tiers des droits dûment publiés 48
4.1 L'inscription globale 48
4.2 La vente du bien d'autrui 50

5. La notion de « *tiers* » 55

E. Le législateur avait-il un objectif parallèle lors de l'adoption du PL 181? 58

1. La réforme du droit des sûretés au *Code civil* 59

2. Les motifs ayant justifié les amendements apportées au *Code civil* par la Loi 181 69

II- L'INTERPRÉTATION DES AMENDEMENTS APPORTÉS PAR LA LOI 181 AU *CODE CIVIL* SUSCITE UNE CONTROVERSE JURISPRUDENTIELLE AU SEIN DES TRIBUNAUX DE PREMIÈRE INSTANCE - LA COUR D'APPEL TRANCHE LA QUESTION 73

A. Analyse de l'affaire *Giffen* 74

B. Survol de la controverse jurisprudentielle au sein de la Cour supérieure ... 80

1. La vente à tempérament 80
1.1 Le courant jurisprudentiel majoritaire 81
1.2 Le courant jurisprudentiel minoritaire 83

2. Le bail à long terme 84
2.1 Le courant jurisprudentiel majoritaire 84
2.2 Le courant jurisprudentiel minoritaire 85

C. La Cour d'appel tranche la controverse : les droits du bailleur et du vendeur à tempérament sont inopposables au syndic s'ils ont été publiés tardivement et après la faillite de leur débiteur 86

1. L'affaire *Massouris* 86
1.1 Le syndic est-il un tiers? 88
1.2 Le délai de publication de 15 jours : un délai de déchéance ou un délai de grâce? 92
1.3 La formalité de publicité est-elle nécessaire à la sauvegarde du droit de propriété du locateur? Quels sont les droits soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers? 93
1.3.1 Revue de la doctrine quant à l'interprétation de l'expression « les droits résultant du bail » employée à l'article 1852 C.c. 97
1.3.2 Réactions suscitées suite au jugement de la Cour d'appel 102

2. L'affaire *Mervis* 106
2.1 Qualification des rapports juridiques entre les parties 107
2.2 Le syndic est-il un tiers? Qui sont les tiers au sens de l'article 1745 C.c.? 110

D. La Cour d'appel se prononce de nouveau dans les affaires *Lefebvre*, *Tremblay* et *Ouellet* 113

1. L'affaire *Lefebvre* 114
1.1 La formalité de publicité est-elle nécessaire à la sauvegarde du droit de propriété du locateur? Quels sont les droits soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers? 115
1.2 Le syndic est-il un tiers? Qui sont les tiers au sens de l'article 1852 C.c.? 117
1.2.1 La nature de la réserve de propriété du locateur à long terme 118
1.2.2 Les conséquences découlant du défaut de se soumettre à l'obligation de publication 119
1.3 Dissidence du juge Beauregard 123
1.3.1 Quels sont les droits soumis à la publicité pour fin d'opposabilité aux tiers? Quels sont les effets des formalités de publicité sur les droits du locateur? 123
1.3.2 Le syndic est-il un tiers ? 124

2. L'affaire *Ouellet* 127

E. Synthèse des jugements de la Cour d'appel 128

III- LA COUR SUPRÊME CHANGE DE CAP : LE VENDEUR À TEMPÉRAMENT ET LE LOCATEUR À LONG TERME PEUVENT OPPOSER AU SYNDIC LEURS DROITS DE PROPRIÉTÉ MALGRÉ QU'ILS AIENT ÉTÉ PUBLIÉS TARDIVEMENT ET APRÈS LA FAILLITE 130

A. L'affaire Lefebvre-Tremblay 131

1. La qualification de la nature des rapports juridiques entre les parties..... 131

2. Quelle est l'étendue de l'obligation de publier les droits résultant du bail? Quels sont les effets de cette obligation? 136

3. Quels sont les droits soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers?..... 138
   3.1 Le doute soulevé par le juge Morin dans l'affaire *Transport Pool* .. 139
   3.2 L'expression «*les droits résultant du bail*» employée par le législateur à l'article 1852 C.c. : une expression mal choisie ? 141

4. La vente avec faculté de rachat ayant pour objet de garantir un prêt doit-elle être considérée comme une hypothèque? 145

5. Le syndic est-il un tiers? 148
   5.1 Remarques préliminaires 148
   5.2 Motifs de la Cour suprême relativement au statut et aux fonctions attribuées au syndic suite à l'ouverture de la faillite 153

6. Qui sont les tiers au sens de l'article 1852 C.c.? 158

7. Les enseignements de la Cour suprême s'appliquent-ils au contrat de crédit-bail? 159

8. L'arrêt *Giffen* trouve-t-il application au Québec? 160

B. L'affaire *Ouellet* 160

1. La nature des rapports juridiques entre les parties 161

2. Le syndic est-il un tiers? 165

3. L'*obiter dictum* de la Cour suprême concernant les modifications apportées à la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI* 169

4. L'affaire *Giffen* trouve-t-elle application au Québec ? 169

C. Synthèse des jugements de la Cour suprême 170

IV- L'HARMONISATION DE LA *LFI* AVEC LE *CODE CIVIL* EN CE QUI CONCERNE LA NOTION DE CRÉANCIER GARANTI 172

A. Le bijuridisme canadien : nécessité de la mise en œuvre d'un processus d'harmonisation du droit fédéral avec le *Code civil* 173

B. Le processus d'harmonisation de la notion de créancier garanti de la *LFI* avec le droit des sûretés du *Code civil* 177

C. Les « *créanciers garantis* » de l'article 2 *LFI* et leur traitement suite à la faillite de leur débiteur 183

1. Les catégories de créanciers de la *LFI* 183

2. Qui sont les créanciers garantis de la *LFI*? 184

3. Le traitement des créanciers garantis dans un contexte de faillite 190

4. Les principes dégagés par la Cour d'appel dans l'affaire *Maschinenfabrik* relativement à l'article 2 *LFI* 192

Conclusion 196

Bibliographie 200

Liste des abréviations

al. :	alinéa(s)
art. :	article(s)
AZ :	Référence Azimut (SOQUIJ)
ch. :	chapitre des recueils de lois
c. :	contre
C.A. :	Cour d'appel ou Recueils de la Cour d'appel
Can. :	Canada
C.B.R. (n.s.) :	Canadian Bankruptcy Report (new series)
C.c. :	Code civil du Québec, L.Q. 1991, ch. 64
C.c.B.-C. :	Code civil du Bas-Canada
C. de D. :	Cahiers de Droit
C.P. du N. :	Cours de perfectionnement du Notariat
C.Q. :	Cour du Québec
C.R.C. :	Codification des règlements du Canada
C.S. :	Cour supérieure ou Recueils de la Cour supérieure
DORS:	Décrets, ordonnances et règlements statutaires
éd. :	Édition
EYB :	Édition Yvon Blais
G.O. :	Gazette officielle
J.E. :	Jurisprudence Express
LARCC :	Loi sur l'application de la réforme du Code civil, L.Q. 1992, ch. 57
LFI :	Loi sur la faillite et l'insolvabilité, L.R.C. 1985, ch. B-3
LPC :	Loi sur la protection du consommateur, L.R.Q., ch. P-40.1
L.Q. :	Lois du Québec
L.R.Q. :	Lois refondues du Québec
Loi 181 :	Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession, L.Q. 1998, ch. 5.
Loi d'harmonisation n° 1 :	Loi d'harmonisation n° 1 du droit fédéral avec le droit civil, L.C. 2001, ch. 4
On. :	Ontario
ORCC :	Office de révision du Code civil
p. :	page(s)
par. :	Paragraphe(s)
P.P.S.A. :	Personal Property Security Act, S.B.C. 1989, ch. 36
PL :	projet de loi
P.U.L. :	Presses de l'Université Laval
R.C.S. :	Recueils de la Cour suprême du Canada
RD (formulaire) :	Réquisition d'inscription d'une réserve de propriété, des droits résultant d'un bail ou de certains autres droits
R.D.I. :	Recueils de droit immobilier
RDPRM :	Registre des droits personnels et réels mobiliers

R. du B. :	Revue du Barreau
R. du N. :	Revue du Notariat
REJB :	Répertoire électronique de jurisprudence du Barreau
R.G.D. :	Revue générale de droit
R.L. :	Revue légale
R.J.Q. :	Recueils de jurisprudence du Québec
R.J.T. :	Revue juridique Thémis
R.R.A. :	Recueil de droit en responsabilité et assurances
RRDPRM :	Règlement sur le Registre des droits personnels et réels mobiliers, (1993) 125 *G.O.* II, 8058.
R.-U. :	Royaume-Uni (Loi du-)
S.B.C. :	Statutes of British Columbia
suiv. :	suivant(e)(s)
t.	Tome
T.R. :	Textes réglementaires (Canada)
vol.	Volume

Remerciements

La réalisation de ce mémoire de maîtrise a nécessité l'implication de plusieurs personnes, et je tiens à les en remercier.

D'abord, mes remerciements vont à mon directeur de recherche, Stéphane Rousseau, qui m'a consacré plusieurs heures de son précieux temps afin de me guider dans le cadre de ce projet.

Je tiens également à exprimer ma reconnaissance à Robinson Sheppard Shapiro qui s'est montré plus qu'accommodant à mon égard en m'aménageant un horaire de travail on ne peut plus flexible. Merci également à Sylvie, qui a sacrifié bien des heures de lunch pour mettre sur papier ce mémoire.

Merci à mes parents et à mes amies pour leurs encouragements et leurs paroles réconfortantes.

Finalement, je tiens à remercier plus particulièrement mon conjoint, Julien, qui a su m'apporter le soutien dont j'avais besoin, surtout dans les moments les plus difficiles. Merci d'avoir ainsi participé à ce projet qui me tenait tant à cœur.

Avis aux lecteurs

Le présent mémoire s'appuie sur une recherche effectuée de janvier 2006 à décembre 2007.

LA PROBLÉMATIQUE DE L'OPPOSABILITÉ AUX TIERS DES DROITS DES CRÉANCIERS AUX CONTRATS CONCLUS À DES FINS DE GARANTIE ET PORTANT SUR DES BIENS MOBILIERS

Introduction

Lors de la réforme du *Code Civil du Québec*[1] (ci-après « *Code civil* » ou « *C.c.* »), le droit des sûretés a été organisé autour des priorités et des hypothèques et ce, tant en ce qui concerne les droits mobiliers qu'immobiliers. Le législateur n'a pas retenu le concept de la présomption générale d'hypothèque qui avait été suggérée par l'Office de révision du Code civil (ci-après « *ORCC* »). Cette solution aurait eu pour effet d'assimiler toutes les formes de sûretés dans un seul concept, celui de l'hypothèque. Le législateur a en effet choisi de conserver les différents mécanismes contractuels où le droit de propriété est susceptible d'être utilisé à des fins de garantie, tels la fiducie constituée pour garantir l'exécution d'une obligation, la vente à tempérament, la vente avec faculté de rachat, le crédit-bail et la vente immobilière avec clause résolutoire. Ainsi, le législateur a procédé à des interventions législatives ponctuelles afin de clarifier les droits de certains créanciers partis à de tels contrats, d'assujettir à la publicité certains droits mobiliers pour fins d'opposabilité aux tiers et de déterminer les modalités de réalisation de leurs droits.

Parallèlement à la réforme du droit des sûretés, le législateur a apporté d'importantes modifications au régime de la publicité des droits, entre autres en procédant à la création du Registre des droits personnels et réels mobiliers (ci-après « *RDPRM* »). À ce propos, l'expérience vécue sous le Code civil du Bas-Canada (ci-après « *C.c.B-C.* ») avait démontré que l'absence d'un tel mécanisme général de publicité des droits présentait certains risques pour la sécurité juridique des transactions portant sur des biens mobiliers.

---

[1] L.Q. 1991, ch. 64.

Ainsi, dans certaines circonstances, la réserve de propriété du vendeur à tempérament, la faculté de rachat du vendeur avec faculté de rachat ainsi que le droit de propriété du crédit-bailleur ont été soumis à la publicité. Toutefois, lors de l'entrée en vigueur du *Code civil*, la *Loi sur l'application de la réforme du Code Civil*[2] (ci-après « *LARCC* ») a suspendu l'obligation de publication de ces droits mobiliers puisque le RDPRM n'était pas encore complètement opérationnel.

Quelques années plus tard, le législateur a adopté la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession*[3] (ci-après « *Loi 181* ») qui, comme son titre l'indique, a modifié le *Code civil*, entre autres, quant aux règles portant sur la publicité de certains droits mobiliers. De fait, la Loi 181 a levé la suspension reliée à la publicité des droits du vendeur à tempérament, du vendeur avec faculté de rachat et du crédit-bailleur, en a étendu la portée et a également soumis à la publicité la fiducie constituée pour garantir l'exécution d'une obligation et, dans certaines circonstances, les droits du locateur à long terme. Le RDPRM étant opérationnel, la Loi 181 a complété la réforme du *Code civil* amorcée en 1994 en matière de publicité des droits mobiliers.

L'interprétation de ces dispositions législatives a toutefois suscité une vive controverse jurisprudentielle au sein des tribunaux de première instance quant à leur portée et quant aux conséquences résultant du défaut de publier de tels droits en temps utile. Ce débat s'est manifesté plus particulièrement dans un contexte de faillite, lorsque des vendeurs à tempérament et des bailleurs à long terme ont fait défaut de publier leurs droits conformément aux prescriptions du *Code civil*. Dans ce contexte, les tribunaux se sont montrés divisés face à certaines questions : les modifications législatives apportées au *Code civil* par la Loi 181 ont-elles eu pour effet de transformer en sûretés les contrats de vente à tempérament et de bail à long terme? À l'encontre de quels tiers les droits qui n'ont pas été publiés en

---

[2] L.Q. 1992, ch. 57.
[3] L.Q. 1998, ch. 5.

temps utile ne pourront être opposés? Le syndic à la faillite du débiteur doit-il être considéré comme un tiers? etc.

La Cour d'appel s'est penchée sur ces questions dans les affaires *Massouris (Syndic de)*[4] et *Mervis (Syndic de)*[5] (ci-après respectivement « *Massouris* » et « *Mervis* ») et a déterminé que les droits du bailleur à long terme et du vendeur à tempérament devaient être considérés comme des sûretés et, à ce titre, leurs droits étaient inopposables au syndic de faillite lorsqu'ils ont été publiés hors délais et après la faillite du débiteur. La Cour d'appel a ainsi confirmé le courant majoritaire observé au sein des tribunaux d'instances inférieures. Un peu plus tard, la Cour d'appel a réitéré sa position dans les affaires *Lefebvre (Syndic de)*[6] et *Tremblay (Syndic de)*[7] en matière de bail à long terme (ci-après respectivement « *Lefebvre* » et « *Tremblay* »), et dans l'affaire *Ouellet (Syndic de)*[8] en matière de vente à tempérament (ci-après « *Ouellet* »).

Finalement, le 28 octobre 2004, le plus haut tribunal du pays a renversé la position qui avait été clairement établie par la Cour d'appel en rendant deux jugements très controversés dans les affaires *Lefebvre (Syndic de);Tremblay (Syndic de)*[9] (ci-après « *Lefebvre-Tremblay*) et *Ouellet (Syndic de)*[10] (ci-après « *Ouellet* »).

En juin 2001, et alors que la controverse jurisprudentielle ci-haut mentionnée était à son point culminant, le législateur fédéral a adopté la *Loi d'harmonisation n°1 du droit fédéral avec le droit civil*[11] (ci-après « *Loi d'harmonisation n°1* ») dans le cadre d'un programme d'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois. Ainsi, cette loi a amendé, entre autres, la *Loi sur la faillite et*

---

[4] [2002] R.J.Q. 901 (C.A.).
[5] [2002] R.J.Q. 2268 (C.A.).
[6] [2003] R.J.Q. 819 (C.A.).
[7] REJB 2003-38977 (C.A.).
[8] [2003] R.J.Q. 1434 (C.A.).
[9] [2004] 3 R.C.S. 326. La Cour suprême a rendu jugement conjointement dans ces deux affaires.
[10] [2004] 3 R.C.S. 348. Bien que les jugements de la Cour suprême et de la Cour d'appel sont tous deux désignés comme étant l'affaire *Ouellet*, le contexte dans lequel cette désignation sera employée indiquera clairement le jugement auquel il est fait référence.
[11] L.C. 2001, ch. 4.

l'insolvabilité[12] (ci-après « *LFI* »), plus particulièrement la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI*. Cette définition inclus désormais le vendeur à tempérament, l'acheteur d'un bien avec faculté de rachat en faveur du débiteur et le fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur afin de garantir l'exécution d'une obligation (lorsque leurs recours sont assujettis aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires). Compte tenu que ces amendements avaient pour but d'harmoniser la notion de « *créancier garanti* » avec celle du *Code civil*, devrait-on y voir la confirmation que la vente à tempérament, la vente avec faculté de rachat ainsi que la fiducie constituée pour fins de garantie doivent être considérées comme des sûretés selon le droit privé provincial?

Le présent mémoire fait état de la problématique découlant de l'interprétation des dispositions de la Loi 181 concernant la publicité des droits mobiliers, plus particulièrement en ce qui concerne la vente à tempérament et la location à long terme qui ont fait l'objet de la controverse jurisprudentielle mentionnée ci-haut. Afin d'apporter au lecteur une meilleure compréhension des tenants et aboutissants de cette problématique, nous avons analysé les principales lignes de force des jugements rendus par la Cour d'appel et par la Cour suprême à ce sujet, soulevé les contradictions en présence et présenté certaines pistes de solutions aux difficultés d'interprétation engendrées par ces articles.

Ainsi, la première partie de ce mémoire traite des amendements apportés par la Loi 181 aux régimes contractuels de la fiducie constituée à des fins de garantie, de la vente à tempérament et avec faculté de rachat, du crédit-bail et de la location à long terme et en explique sommairement les effets. La deuxième partie fait un bref survol de la controverse jurisprudentielle suscitée au sein des tribunaux de première instance quant à l'interprétation des amendements apportés par la Loi 181 au *Code civil* et étudie ensuite la position adoptée par la Cour d'appel sur cette question. La troisième partie se veut un exposé analytique des jugements rendus par la Cour suprême. Finalement, dans le cadre de la quatrième et dernière

[12] L.R.C., 1985, ch. B-3.

partie de ce mémoire, il est traité de l'harmonisation de la législation fédérale avec le droit privé provincial, plus particulièrement de la nouvelle définition de « *créancier garanti* » à l'article 2 *LFI* et des conséquences qui en découlent pour les créanciers aux contrats visés par la Loi 181.

I- L'IMPACT DE LA LOI 181 SUR LES DROITS DES CRÉANCIERS AUX CONTRATS CONCLUS À DES FINS DE GARANTIE

La première partie de ce mémoire vient poser les jalons qui permettront d'apporter au lecteur une compréhension globale de la portée et des effets des modifications apportés au *Code civil* par la Loi 181. Ainsi, il pourra être traité ultérieurement des difficultés d'interprétation que ces dispositions législatives ont suscitées, particulièrement en ce qui concerne les conséquences du défaut de publication des droits assujettis à la publicité.

La présente partie est divisée en cinq sections. La première section fait état d'un sommaire des modifications législatives apportées au *Code civil* par la Loi 181 et des dispositions transitoires qui y ont été édictées. Cette section décrit également de façon très brève le contexte législatif dans lequel s'inscrit le Projet de Loi 181[13] (ci-après PL 181).

La section suivante vient définir les objectifs généraux visés par le législateur au moment d'édicter la Loi 181 et présente très brièvement le contexte économique et social dans lequel elle s'insère.

La troisième section présente de façon successive les contrats visés par les modifications législatives de la Loi 181 afin, dans un premier temps, de rappeler

---

[13] *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession*, Projet de Loi 181, L.Q., 1998, ch. 5.

brièvement au lecteur la nature de ces contrats et, dans un deuxième temps, de préciser les amendements qui y ont été apportés par cette loi.

La quatrième section explique quels sont les effets juridiques découlant de la publication des droits réels mobiliers telle qu'exigée par la Loi 181 et ce, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers. En effet, puisque les principales modifications législatives apportées par la Loi 181 touchent les règles relatives à la publicité des droits mobiliers, il est utile de faire un bref rappel à ce niveau.

Finalement, la dernière section est consacrée à l'étude de la qualification des contrats visés par la Loi 181 en regard des modifications apportées par cette loi. Plus spécifiquement, la question de savoir si l'on doit voir dans les modifications apportées par la Loi 181 une volonté du législateur de considérer ces contrats comme des sûretés au sens du *Code civil* sera abordée. Dans cette perspective, il y sera traité brièvement de l'historique législatif ayant mené à la réforme du droit des sûretés au Québec et des motifs qui ont justifié l'adoption des dispositions du PL 181.

A. Portrait général de la Loi 181 et son application dans le temps

En 1994, lors de l'entrée en vigueur du *Code Civil*, le législateur a assujetti à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers les réserves de propriété et les facultés de rachat des vendeurs relativement aux biens meubles acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise ainsi que les droits de propriété des crédits-bailleurs portant sur des biens meubles. Toutefois, à cette époque, le RDPRM n'était pas pleinement opérationnel de sorte que cette exigence de publication ne pouvait, dans les faits, être respectée.

La *LARCC* avait donc suspendu l'obligation de publication de tels droits[14]. Plus particulièrement, les articles 98, 107 et 162 de la *LARCC* prévoyaient que les droits du vendeur à tempérament, du vendeur avec faculté de rachat et du crédit-bailleur seraient maintenus et conserveraient leur opposabilité initiale dans la mesure où de tels droits seraient publiés au registre approprié dans les douze mois suivant la publication par le ministre de la Justice d'un avis à la *Gazette officielle du Québec* indiquant que tel registre était pleinement opérationnel quant aux droits visés et ce, à compter de la date y indiquée. La *LARCC* avait ainsi eu pour effet de suspendre provisoirement et jusqu'à nouvel ordre l'application du *Code civil* quant à l'obligation de publication de tels droits. Donc, à cette époque, les droits du vendeur à tempérament, du vendeur avec faculté de rachat et du crédit-bailleur demeuraient opposables aux tiers sans qu'il soit nécessaire de les publier[15]. Ainsi, il incombait à la personne qui transigeait sur un bien meuble de s'assurer que la personne qui en avait la possession physique en était le véritable propriétaire.

L'entrée en vigueur de la Loi 181 le 17 septembre 1999[16] a mis fin à cette situation en abrogeant les articles de la LARCC relatifs à la suspension de l'application du Code civil quant à la publicité de ces droits. Ainsi, la Loi 181 a levé la suspension relativement à l'obligation de publier les réserves de propriété et les facultés de rachat du vendeur portant sur des biens acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise ainsi que les droits de propriété des crédits-bailleurs portant sur des biens meubles.

---

[14] Pour un exemple d'application en matière de vente à tempérament, voir : *Talbot Équipement ltée* c. *2866-8192 Québec inc.*, REJB 1998-09492 (C.S.).

[15] Marc BOUDREAULT et Stéphane BRUNELLE, «L'impact des modifications entrées en vigueur le 17 septembre 1999 relativement à la création et à la publication de certains droits mobiliers», (1999) *C.P. du N.* 19, p. 45, 60, 68.

[16] Il est à noter que la Loi 181 est entrée en vigueur partiellement le 1er juillet 1998. Les dispositions touchant la publicité des droits ainsi que les mesures transitoires (lesquelles touchent plus particulièrement notre propos), sont entrées en vigueur plus d'un an après, soit le 17 septembre 1999. Plus particulièrement, le Décret 906-99 publié dans la Gazette officielle du Québec le 18 août 1999 indiquait que les articles 1 à 9 (modifiant les articles 1263, 1745, 1749, 1750, 1751, 1752, 1847, 1852, 2683 C.c.), 12 (modifiant l'article 2758 C.c.), 13 (modifiant l'article 2961.1 C.c.), 19 (abrogeant les articles 98, 107, 137 et 162 de *LARCC*), 21 (modifiant l'article 592.2 du Code de procédure civile), ainsi que les articles 23, 24 et 25 (dispositions transitoires et finales de la Loi 181) de la Loi 181 entraient en vigueur 30 jours plus tard, soit le 17 septembre 1999.

De plus, la loi a également étendu l'exigence de publicité à toute réserve de propriété ou faculté de rachat (ainsi qu'à leur cession) consentie par des particuliers et portant sur des véhicules routiers[17] et d'autres biens meubles déterminés par le *Règlement sur le Registre des droits personnels et réels mobiliers*[18] (ci-après « RRDPRM »).

De surcroît, la Loi 181 a édicté les règles relatives à l'exercice du droit de reprise du vendeur à tempérament selon que de tels droits ont été publiés en temps utile, tardivement ou qu'ils n'ont pas été publiés du tout. En ce qui concerne la reprise du bien vendu à tempérament, le législateur a prévu l'application de toutes les règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires énoncées au Livre sixième « *Des priorités et des hypothèques* », plutôt que de limiter le vendeur à tempérament à l'application des règles de la prise en paiement, tel qu'il était stipulé au *Code civil*.

Quant à la vente avec faculté de rachat, la Loi 181 a précisé les règles relatives à l'exercice de la faculté de rachat. Par ailleurs, dans les cas où la faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt, le *Code civil* prévoyait déjà en 1994 que l'acquéreur était soumis aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires s'il voulait faire perdre au vendeur sa faculté de rachat. La Loi 181 n'a amené aucune modification à ce titre.

De plus, alors que le *Code Civil* prévoyait que « *les droits résultant du bail* » pouvaient être publiés, la Loi 181 a exigé la publication de tels droits (ou leur cession), dans la mesure où il s'agit d'un contrat de location à long terme portant sur un véhicule routier, un autre bien meuble déterminé par le RRDPRM ou tout bien meuble requis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise (sous réserve, en ce dernier cas, des exclusions prévues au RRDPRM).

---

[17] La définition de « *véhicule routier* » se trouve à l'article 4 du *Code de la sécurité routière*, L.R.Q., ch. C-24.2.

[18] (1993) 125 *G.O.* II, 8058, art. 15.01.

Il est à noter que la Loi 181 a octroyé la possibilité de procéder à l'inscription globale des réserves de propriété, des facultés de rachat, des droits de propriété du crédit-bailleur et des droits résultant du bail de plus d'un an ou leur cession, lorsque ces droits ont été consentis entre des personnes qui exploitent une entreprise et que cette inscription porte sur l'universalité de biens meubles d'une même nature susceptibles d'être l'objet de tels contrats entre ces personnes dans le cours de leurs activités. Dans de tels cas, la publicité conserve aux vendeurs, au crédit-bailleur, au locateur ou au cessionnaire tous leurs droits, non seulement sur les biens ayant fait l'objet de la publicité, mais également sur tous les biens de même nature qui ont fait l'objet de tels contrats entre ces personnes postérieurement à l'inscription.

De surcroît, le législateur a soumis les fiducies pour fins de garanties à cette exigence de publicité pour fins d'opposabilité aux tiers. Quant aux recours du fiduciaire, ce dernier était déjà assujetti en 1994 aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires en cas de défaut du constituant. La Loi 181 n'a apporté aucune modification à ce propos.

En ce qui concerne l'application de ces dispositions dans le temps, la Loi 181 avait également prévu des mesures transitoires. Plus particulièrement, les fiducies constituées à des fins de garanties[19], les réserves de propriétés, les facultés de rachat, les droits de propriété du crédit-bailleur et les droits résultant du bail à long terme (ou la cession de tels droits) consentis en vertu de contrats conclus antérieurement au 17 septembre 1999 (et que la Loi 181 soumet à la publicité pour être opposables aux tiers), devaient être publiés dans un délai d'un an afin de conserver leur opposabilité initiale, soit au plus tard le 17 septembre 2000[20].

---

[19] Il s'agit des fiducies établies depuis le 1er janvier 1994.
[20] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.56-57, 67-68, 70-71, 76-77, 82-83.

Qui plus est, la Loi 181 a stipulé à quelles conditions un particulier peut consentir une hypothèque mobilière sans dépossession[21]. À ce propos, lors de l'entrée en vigueur du *Code civil*, seules les personnes physiques exploitant une entreprise pouvaient, dans les faits, consentir une hypothèque mobilière sans dépossession. En effet, même s'il y était prévu que les personnes physiques qui n'exploitaient pas une entreprise pouvaient théoriquement consentir de telles hypothèques, il était nécessaire de respecter les conditions et les formes autorisées par la loi, laquelle n'en prévoyait alors aucune. En effet, lors des travaux de réforme du *Code civil*, il n'avait pas été possible d'atteindre un consensus sur la nature des biens qui pourraient être hypothéqués. La Loi 181 a établi que de telles hypothèques peuvent être consenties sur les véhicules routiers et les autres biens meubles déterminés par le RRDPRM, suivant les conditions qui y sont prévues[22].

Finalement, la Loi 181 a attribué à un officier de la publicité la garde et la gestion du registre. À cette fin, le législateur a reconnu l'existence d'un bureau de la publicité distinct des bureaux fonciers.

La Loi 181 a donc complété les étapes du développement du RDPRM[23] et a terminé la réforme qui avait été commencée au *Code Civil.*

Avant d'aller plus loin, nous examinerons les objectifs poursuivis par le législateur au moment d'adopter le PL 181. En effet, il est utile de circonscrire de tels objectifs

---

[21] Précisons toutefois que le présent mémoire n'a pas pour objet de traiter de la constitution de telles hypothèques.

[22] Art. 15.02 RRDPRM.

[23] En ce qui concerne la réforme du système de publicité des droits, voir : John B. CLAXTON, *Security on property and the rights of secured creditors under the Civil Code of Quebec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994, p.245-267. De plus, en ce qui concerne l'organisation et le fonctionnement du RDPRM ainsi que ses instruments satellites, voir : François BROCHU, « Pleins feux sur le nouveau registre des droits personnels et réels mobiliers », (1994) 96 *R. du N.* 228; François BROCHU, « Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec* et le rôle des principaux intervenants », (1993) 34 *C. de D.* 949. Par ailleurs, ce système de publicité des droits réels mobiliers a été vertement critiqué. Voir à ce sujet : Pierre DUCHAINE et Denys-Claude LAMONTAGNE, «Rdprm : Duplicité ou Publicité du Registre Mobilier?», (2003) 105 *R. du N.* 795.

afin d'interpréter les dispositions législatives y édictées en respectant l'esprit de la loi.

B. Objectifs visés par le législateur lors de l'adoption du PL 181

Quels étaient les objectifs du législateur québécois lors de l'adoption du PL 181[24]? Il appert du discours prononcé par le ministre de la Justice Me Serge Ménard que les modifications législatives du PL 181 visaient principalement à compléter la réforme qui avait été amorcée au *Code civil* relativement aux phases de développement du RDPRM, *i.e.* accroître la sécurité des transactions dans le domaine des droits mobiliers par la mise en place d'un système de publicité des droits personnels et réels mobiliers complet et fiable[25]. Les mesures édictées par le PL 181 étaient rendues nécessaires afin de répondre aux besoins créés par de nouvelles habitudes de consommation, tel le développement fulgurant au cours des dernières années du bail à long terme comme mode de financement dans le domaine de l'automobile[26].

Le ministre Ménard a expliqué comme suit les motifs justifiant l'adoption des modifications législatives visées par ce projet de loi :

> *« On connaît bien l'importance qu'ont, de nos jours, la vente à tempérament ou avec faculté de rachat et la location à long terme comme modes de financement utilisés pour l'obtention de biens mobiliers et en particulier de véhicules automobiles, mais, lorsqu'on sait que les droits ou charges qui découlent de ces contrats demeurent présentement occultes et bien souvent ignorés des acquéreurs potentiels des mêmes biens,*

---

[24] Le PL 181 a d'abord été présenté à l'Assemblée nationale le 28 novembre 1997. Le principe a par la suite été adopté le 10 décembre 1997. Ce projet de loi a fait l'objet de consultations particulières les 11 et 12 février 1998 et il a été étudié de façon détaillée en commission parlementaire le 19 mars 1998. Le rapport de la commission parlementaire a été adopté le 25 mars 1998. Le PL 181 a été adopté le 31 mars 1998 et sanctionné le 16 avril 1998.

[25] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 146, 35e Législature, 2e session, 10 décembre 1997, p.9332-9335.

[26] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 105 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des Institutions, 11 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n° 181, p.2.

voire des créanciers de ceux qui détiennent ces biens, on comprend aisément la nécessité des deux nouvelles mesures que propose ici le projet de loi n° 181. On comprend d'autant plus, d'ailleurs, leur nécessité lorsqu'on sait aussi que des mesures similaires existent depuis déjà un certain temps dans les autres provinces canadiennes et que plusieurs groupes déplorent actuellement le fait qu'on ne dispose pas, au Québec, d'un système comparable à celui qui prévaut dans ces provinces permettant de vérifier l'existence de droits ou de charges grevant des véhicules routiers. M. le Président, je pense que les citoyens et les entreprises du Québec sont en droit de bénéficier, au même titre que leurs voisins, d'un système de publicité des droits mobiliers, qu'il soit complet, fiable et qu'il leur permette d'assurer efficacement la protection de leurs droits en tant qu'acquéreurs ou créanciers.

Et je pense aussi que ces deux nouvelles mesures s'ajoutant aux autres mesures que contient le projet de loi n° 181 et que je viens d'invoquer vont effectivement permettre de doter le Québec d'un système de publicité des droits mobiliers qui sera à la hauteur des attentes légitimes de ses citoyens et entreprises et qui, en tout cas, accroîtra grandement la sécurité de leurs transactions et diminuera d'autant les risques de fraude, car c'est la sécurité même des rapports juridiques entre les citoyens et les entreprises qui est en cause lorsqu'il est question de la publicité des droits. Cela est particulièrement vrai lorsque, comme ici, ces droits portent sur des biens mobiliers. Sécurité, bien sûr, pour l'ensemble des créanciers qui seront en mesure de connaître rapidement, à partir du registre des droits, les charges susceptibles de grever des biens qu'on leur offre en garantie ou sur lesquels ils pourraient avoir des droits à faire valoir. Sécurité également pour les créanciers détenant une charge sur les biens meubles visés, lesquels pourront, avec le registre, rendre publics leurs droits et ainsi se prémunir notamment contre les fraudes possibles. Sécurité, enfin, pour tous les acquéreurs des biens visés qui seront à même, en consultant le registre, de s'assurer des droits de leur vendeur et d'éviter ainsi la désagréable surprise encore trop fréquente dans le domaine de l'automobile d'avoir à restituer le véhicule à leur véritable propriétaire, et ce, bien souvent sans indemnisation. »[27] [Nos soulignés]

---

[27] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 146, 35e Législature, 2e session, 10 décembre 1997, p. 9333.

Un autre élément central du PL 181 était de permettre aux personnes physiques de consentir des hypothèques mobilières sans dépossession sur certains biens spécifiques pour garantir l'exécution de leurs obligations. Ainsi, il avait été expliqué qu'un particulier pourrait obtenir des liquidités sans avoir à hypothéquer un immeuble ou à se départir de ses biens, en les donnant en gage ou en les vendant[28]. À ce propos, le ministre avait précisé que l'hypothèque mobilière sans dépossession offrirait « [...] *un mode de financement de rechange à la vente à tempérament pour l'acquisition des biens meubles visés, mode qui présenterait le double avantage de permettre à la personne d'acquérir la propriété même des biens vendus et surtout de pouvoir négocier plus librement les conditions de leur acquisition, par exemple, auprès de l'institution financière avec laquelle elle fait ordinairement affaire.* »[29]

Il ressort clairement de ce qui précède que l'intention du législateur était d'offrir de nouveaux modes de financement en matière mobilière tout en assurant une plus grande sécurité dans les rapports juridiques entre les parties elles-mêmes et à l'égard des tiers par le biais d'un système de publicité des droits mobiliers complet et efficace. À première vue, ces modifications législatives ne remettaient pas en question les principes établis dans le cadre de la réforme du droit des sûretés du *Code civil* et ne venaient en fait que la compléter en matière de publicité des droits.

Cela étant dit, la prochaine section traite des différents contrats visés par la Loi 181 ainsi que les amendements dont ils ont fait l'objet. Ainsi, nous verrons que les objectifs poursuivis par le législateur étaient sans doute forts louables, mais que les moyens législatifs utilisés pour y parvenir ne pêchent malheureusement pas par excès de clarté.

---

[28] *Id.*
[29] *Id.*, p.9334.

C. Les contrats visés par les modifications législatives de la Loi 181

La présente section étudie de façon sommaire chacun des contrats visés par la Loi 181 dans l'ordre où ils apparaissent au *Code civil*, et ce, en fonction des mêmes critères : leurs caractéristiques, la nature juridique des rapports entre les parties, les droits soumis à la publicité et les biens faisant l'objet de la publication ainsi que les recours qui s'offrent au créancier en cas de défaut de son débiteur. Nous soulignons également au passage les modifications législatives dont ces contrats ont fait l'objet en vertu de la Loi 181.

La présente section est soumise au lecteur en guise d'introduction dans le but de permettre une meilleure compréhension de l'étude qui sera présentée ultérieurement.

1. La fiducie constituée à des fins de garantie[30]

Il est à noter que le contrat de fiducie ne fait pas l'objet d'une étude approfondie dans le cadre du présent mémoire[31]. En effet, vu les caractéristiques très particulières de ce contrat, *i.e.* que les biens transférés en fiducie constituent un patrimoine d'affectation dépourvu de propriétaire, la problématique suscitée par l'application des dispositions de la Loi 181 n'est pas la même que pour les autres contrats qui y sont visés. Le contrat de fiducie ne peut donc pas être traité de façon collective avec les autres contrats. Ainsi, tout au long de ce mémoire, nos commentaires seront limités à certaines observations ciblées.

---

[30] Art. 1260 à 1298 C.c.

[31] Pour une étude plus détaillée de cette question, voir : Louis PAYETTE, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p.892 et suiv.

1.1 Caractéristiques du contrat

Le *Code civil* définit la fiducie comme résultant d'un acte par lequel le constituant transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, soit le patrimoine fiduciaire, des biens meubles ou immeubles qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer[32]. La fiducie peut être établie par contrat, par testament, par la loi et, lorsque celle-ci l'autorise, par jugement[33]. Toute personne physique peut devenir fiduciaire. Toutefois, une personne morale ne peut devenir fiduciaire que si la loi l'y autorise[34].

La fiducie est un patrimoine d'affectation[35] qui est dépourvu de propriétaire. Toutefois, le patrimoine fiduciaire doit avoir un bénéficiaire. En revanche, les règles du *Code Civil* régissant la fiducie ne requièrent pas que ce bénéficiaire soit désigné dans l'acte. D'ailleurs, il n'y a aucune relation contractuelle dans une fiducie entre le constituant et les bénéficiaires, pas plus qu'entre ces derniers et le fiduciaire[36].

De plus, le fiduciaire a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine d'affectation[37]; il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration. Le constituant et le bénéficiaire peuvent toutefois exercer une certaine surveillance à cet effet[38]. À cet effet, la portée des pouvoirs du fiduciaire est généralement restreinte dans l'acte de fiducie[39].

---

[32] Art. 1260 C.c.
[33] Art.1262 C.c.
[34] Art. 1274 C.c. Voir également : L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1931, p.940.
[35] Art. 1261 C.c.
[36] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1933, p.941.
[37] Art. 1278 C.c. La Cour suprême a retenu comme critère essentiel à la validité de la fiducie le contrôle des biens par le fiduciaire : *Banque de Nouvelle-Écosse* c. *Thibault*, [2004] 1 R.C.S. 758. La Cour d'appel a ensuite appliqué ce principe dans l'affaire *Pierre Roy & Associés inc.* c. *Bagnoud*, [2005] R.J.Q. 1378 (C.A.).
[38] Art. 1287 C.c.
[39] J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, #12.6, p.220.

Le *Code Civil* mentionne à l'article 1263 C.c. qu'une fiducie établie à titre onéreux peut avoir pour objet de garantir l'exécution d'une obligation; il ne s'agit là que d'un exemple de l'une des fins pour lesquelles une fiducie peut être constituée. Une telle fiducie, souvent désignée par la doctrine à titre de fiducie-sûreté, est constituée par le débiteur de l'obligation ou par un garant. Me Payette la définit comme suit :

> *«La fiducie-sûreté résulte de la constitution d'un patrimoine autonome et distinct, sous la saisine d'un fiduciaire, dans lequel sont transférés des biens provenant du patrimoine du débiteur ou d'un tiers - patrimoine que le constituant affecte à la garantie de l'exécution d'obligations en faveur du créancier, le bénéficiaire de la fiducie. »*[40]

La fiducie-sûreté assure le bénéficiaire qu'aucun autre créancier du constituant ne pourra revendiquer quelque droit que ce soit sur ces biens[41].

La fiducie se termine par la renonciation ou la caducité du droit de tous les bénéficiaires, tant du capital que des fruits et revenus. Elle prend aussi fin par l'arrivée du terme ou de l'avènement de la condition, par le fait que le but de la fiducie a été atteint ou qu'un tribunal constate l'impossibilité de l'atteindre[42].

Une fois les obligations garanties payées, le fiduciaire doit remettre les biens qui demeurent dans le patrimoine fiduciaire au constituant ou à ses héritiers[43]. Le constituant de la fiducie-sûreté conserve ce que Me L. Payette appelle un *« droit de retour »*[44] sur les biens transférés dans la fiducie-sûreté. Vu l'article 1261 C.c., il ne s'agit toutefois pas d'un droit réel dans ces biens, mais ce droit demeure dans le patrimoine du constituant et, à ce titre, fait l'objet du gage commun de ses créanciers.

---

[40] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1838, p.892.
[41] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.77.
[42] Art. 1296 C.c.
[43] Art. 1297 C.c.
[44] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1858, p.905.

1.2 Nature des rapports juridiques entre les parties

Le patrimoine fiduciaire est un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire; aucun d'eux n'y a de droits réels. C'est l'affectation des biens à une fin particulière qui est la raison d'être de la fiducie. Exceptionnellement, la fiducie admet que les droits et les biens puissent subsister sans qu'une personne n'en soit le support. La fiducie n'a pas pour autant la personnalité juridique[45].

Le constituant perd son droit de propriété sur les biens faisant l'objet de la fiducie lors de leur transfert dans le patrimoine fiduciaire. Dans le cas de la fiducie-sûreté, ce patrimoine fiduciaire est au bénéfice exclusif du créancier garanti. Ainsi, les biens ne font plus partie du gage commun des créanciers du constituant. Selon l'article 1281 C.c., le constituant pourrait toutefois stipuler dans l'acte de fiducie qu'il conserve le droit aux fruits et revenus du patrimoine fiduciaire. Selon Me L. Payette[46], il serait difficile pour le constituant de s'appuyer sur cet article pour conserver la possession des biens. En revanche, Me J. B. Claxton[47] prétend de son côté que rien n'oblige le constituant à abandonner la possession de ses biens.

1.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication

Lors de l'entrée en vigueur du *Code civil*, la fiducie-sûreté n'était pas soumise à la publicité, sauf en matière immobilière. La Loi 181 a soumis la fiducie-sûreté à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers et ce, peu importe la nature mobilière ou immobilière des biens transférés en fiducie. En matière mobilière, l'obligation de publier la fiducie n'est pas fonction de la nature ou de la finalité des biens faisant l'objet du patrimoine fiduciaire comme c'est le cas pour d'autres contrats. Me L.

---

[45] J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, # 12.7, p.220; Sylvie BERTHOLD, « La fiducie : outil efficace de protection contre les créanciers dans un contexte d'insolvabilité? », (2005) *R.G.D.* 553, p.556.
[46] L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, #1873, p.911.
[47] J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, #12.14.2, p.239.

Payette note que l'article 1263 C.c. requiert de publier la fiducie par opposition au transfert des biens qui constituent la fiducie ou aux transferts de biens postérieurs qui augmenteront le patrimoine fiduciaire déjà créé[48].

Le *Code Civil* ne prévoit pas de délai particulier pour publier la fiducie. Il faut donc conclure que les règles générales relatives à la publicité des droits s'appliquent et que l'inscription de la fiducie prend rang selon la date, l'heure, et la minute de son inscription au registre[49].

1.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur

En cas de défaut du constituant, le fiduciaire doit se soumettre aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires énoncées au Livre sixième « *Des priorités et des hypothèques* »[50]. La loi 181 n'a apporté aucune modification à ce sujet[51]. De tels droits hypothécaires sont exercés par le fiduciaire selon les instructions du créancier bénéficiaire. En effet, le fiduciaire ne peut faire valoir en justice un droit de créance qui appartient au bénéficiaire.

2. La vente à tempérament[52]

Lors de la réforme du *Code civil*, le législateur a introduit un régime juridique de droit commun sur la vente à tempérament, en plus de celui qui se trouvait déjà à la *Loi sur la protection du consommateur*[53], (ci-après « *LPC* »). Il existe donc deux régimes juridiques qui s'appliquent, selon le cas, à un contrat de vente à

---

[48] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1954, p. 949.
[49] Art. 2945 C.c.
[50] Art. 1263 C.c.
[51] Avant l'entrée en vigueur de la Loi 181, la fiducie-sûreté portant sur des biens mobiliers n'était pas soumise à la publicité, alors qu'en cas de défaut du constituant, le fiduciaire devait se soumettre aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires. La Loi 181 a donc comblé une lacune importante en soumettant ce contrat à la publicité.
[52] Art. 1745 à 1749 C.c.
[53] L.R.Q., ch. P-40.1.

tempérament[54]. Tandis que la *LPC* régit les ventes à tempérament de biens meubles faites par un commerçant à un consommateur dans le cours des activités de son commerce, le *Code civil* trouve application pour les contrats de vente à tempérament suivants :

- Les ventes relatives à des immeubles;
- Les ventes relatives à des biens meubles intervenant entre deux personnes exploitant une entreprise;
- Les ventes entre deux consommateurs;
- Les ventes faites par un consommateur à une personne exploitant une entreprise[55]; et
- La vente d'un bien meuble vendu à un consommateur par un artisan ou un membre d'un ordre professionnel[56].

La vente à tempérament est un mécanisme contractuel utilisé fréquemment à titre de sûreté dans le financement au gros ou au détail de biens de consommation et de véhicules automobiles[57].

Mis à part les cas où le *Code Civil* trouve application relativement à certains aspects du contrat de vente à tempérament qui demeure autrement régi par la *LPC*, notre étude se limitera à l'étude du régime juridique de droit commun.

2.1 Caractéristiques du contrat

L'article 1745 C.c. définit la vente à tempérament comme étant une vente à terme par laquelle le vendeur se réserve la propriété d'un bien, meuble ou immeuble, jusqu'au paiement total du prix de vente. S'agissant d'une vente à terme, le

---

[54] Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, # 220, p.270.
[55] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.43.
[56] Pierre-Claude LAFOND, « Les nouvelles fonctions de la propriété » (2004) 106 *R. du N.* 45, p.55-56.
[57] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #170, p.71.

transfert de propriété est suspendu jusqu'au dernier paiement du prix de vente. En principe, il n'y a pas d'effet rétroactif à la date de la conclusion du contrat, sauf stipulation contraire[58].

2.2 Nature des rapports juridiques entre les parties

Le bien demeure dans le patrimoine du vendeur jusqu'à l'arrivée du terme malgré le fait que l'acheteur en ait la possession physique. Exceptionnellement, toutefois, les risques de perte du bien sont transférés à l'acheteur[59]. Le vendeur procure à l'acheteur le droit d'user et de jouir du bien, mais en conserve l'*abusus*[60]. En fait, tant que le prix n'est pas payé, l'acheteur n'est ni le propriétaire, ni le possesseur juridique du bien : il en est le détenteur précaire[61]. Les tiers au contrat ont donc tout intérêt à être informés de la réserve de propriété détenue par le vendeur[62].

2.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication

En l'espèce, c'est la réserve de propriété du vendeur qui doit, dans certains cas, être publiée au RDPRM pour être opposable aux tiers[63]. Plus particulièrement, le *Code Civil* prévoyait dès 1994 que la réserve de propriété du vendeur devait être publiée pour être opposable aux tiers lorsque l'objet du contrat était un bien meuble « *acquis* » pour le service ou l'exploitation d'une entreprise. La Loi 181 a ajouté à la catégorie de biens soumis à cette exigence de publicité les véhicules routiers ainsi que tous les autres biens meubles déterminés par règlement (art.

---

[58] *Commission de protection du territoire agricole* c. *Venne*, [1989] 1 R.C.S. 880.
[59] Art. 1746 C.c.
[60] À ce propos, Me L. Payette est d'avis qu'il s'agit là d'un droit de propriété « *dépouillé* » puisque le vendeur n'en conserve que l'*abusus*, sans toutefois pouvoir disposer librement du bien sans manquer à son obligation de devoir éventuellement transférer la propriété du bien à l'acheteur. Le vendeur ne conserverait donc ce droit de propriété que pour fins de sûreté : L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1996 p. 971.
[61] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, # 2026, p. 990; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, #390, p.212.
[62] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.44.
[63] Art. 1745 C.c.

15.01 RRDPRM) et ce, peu importe que ces biens aient été acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise ou qu'ils aient fait l'objet d'un contrat de consommation[64]. Sauf les cas spécifiquement mentionnés à l'article 1745 C.c., les droits des vendeurs à tempérament régis par la *LPC* ne sont pas assujettis à la publication pour fins d'opposabilité aux tiers[65].

L'opposabilité de tels droits est rétroactive à compter de la vente si la publication est effectuée dans les 15 jours[66]. À défaut, la publicité prendra effet à la date de l'inscription, sans effet rétroactif. Toutefois, le délai de grâce de 15 jours prévu à la loi qui donne à la publicité un effet rétroactif crée une période d'incertitude pour les tiers puisque cette réserve de propriété peut exister de façon occulte[67].

La Loi 181 a précisé que la cession de tels droits doit également faire l'objet d'une publication[68]. Toutefois, compte tenu du libellé de l'article 1745 C.c., M. Boudreault et S. Brunelle sont d'avis que l'inscription de la cession ne bénéficierait pas du délai de 15 jours. Le cessionnaire devrait donc procéder à l'inscription de ses droits dans les meilleurs délais[69].

Mis à part le cas des biens meubles expressément décrits à l'article 1745 C.c., le vendeur à tempérament n'est pas soumis à l'obligation de publier sa réserve de propriété, laquelle demeure tout de même opposable aux tiers[70].

Par ailleurs, l'article 2961.1 C.c. assouplit l'exigence de publicité en permettant d'y procéder à l'avance par le biais d'une inscription globale rendant opposable aux

---

[64] *Contra* : *Langevin Suzuki Automobiles inc.* c. *Charrette*, REJB 2001-26132 (C.Q.); *Charbonneau* c. *Location financière d'autos M. & P. inc.*, REJB 2004-62078 (C.Q.).
[65] P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 56, p.69.
[66] Art. 1745 C.c.
[67] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.46.
[68] Art. 1745 C.c.
[69] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.51-53. De plus, ces auteurs se questionnent sur la nécessité d'une telle inscription dans la mesure où le cessionnaire a respecté les formalités de l'article 1641 C.c. et, suivant la même logique, sur les raisons pour lesquelles l'article 1745 C.c. ne prévoit pas également la publicité des droits dans le cas d'une subrogation et d'une déclaration de transmission suite au décès du vendeur.
[70] P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 56, p.59.

tiers les réserves de propriété ou leur cession consenties entre des personnes exploitant une entreprise lorsqu'elles portent sur une universalité de biens meubles d'une même nature susceptibles d'être l'objet de ventes ou de cessions dans le cours de leurs activités[71].

2.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur

L'article 1748 C.c. prévoit que lorsque l'acheteur est en défaut de payer le prix de vente selon les modalités du contrat, le vendeur peut exiger le paiement immédiat des versements échus. Cette disposition législative prévoit également que si le contrat contient une clause de déchéance du terme, le vendeur peut exiger le paiement du solde de prix de vente, même si l'acheteur n'est en défaut d'effectuer qu'un seul versement.

À ce sujet, l'article 1747 C.c. prévoit que le solde devient également exigible lorsque le bien est vendu sous l'autorité de la justice ou que l'acheteur cède à un tiers « *le droit qu'il a sur le bien* » sans le consentement du vendeur : il s'agit des droits d'user, de jouir et de devenir éventuellement propriétaire du bien suite au paiement de la totalité du prix de vente. Ces droits appartiennent à l'acheteur de sorte qu'il peut les céder, sujet toutefois à perdre le bénéfice du terme s'il n'a pas obtenu préalablement le consentement du vendeur[72]. De plus, l'article 1514 C.c. prévoit qu'il y a automatiquement perte du bénéfice du terme si le débiteur devient insolvable, s'il est déclaré failli ou fait en sorte de diminuer les sûretés qu'il a consenties à son créancier, sans l'autorisation de ce dernier.

Dans certaines circonstances, le créancier peut également reprendre possession du bien vendu. À ce propos, il est à noter que lors de l'entrée en vigueur du *Code*

---

[71] Pour plus de détails voir : L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2011, p. 981 et #2059, p. 1008. La publicité faites en vertu de 2961.1 C.c. ne vise que les ventes ou les cessions intervenues entre les personnes dont le nom apparaît à la fiche d'inscription : *Automobiles Chabot Inc. (Proposition de),* REJB 2002-32207 (C.S.).

[72] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, # 2027, p.990-991.

civil, l'article 1749 C.c. prévoyait que dans les cas où la réserve de propriété avait été publiée, le vendeur qui décidait de reprendre son bien était soumis aux règles relatives à la prise en paiement ainsi qu'aux mesures préalables à l'exercice de ce droit. La reprise du bien par le vendeur était donc assimilée à la prise en paiement[73].

Or, la Loi 181 a modifié l'article 1749 C.c., lequel prévoit désormais que le vendeur ou le cessionnaire qui choisit de reprendre le bien en cas de défaut de l'acheteur est assujetti aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires énoncées au Livre sixième « *Des priorités et des hypothèques* ». Le vendeur est assujetti à de telles règles même si la réserve de propriété n'avait pas à être publiée ou même si elle devait l'être mais ne l'a pas été[74]. Toutefois, s'il s'agit d'un contrat de consommation, le vendeur à tempérament est soumis aux règles spécifiques de la *LPC*. Seules ces règles sont alors applicables à l'exercice du droit de reprise du bien[75] et ce, même si ce contrat de vente à tempérament était par ailleurs soumis à la publicité en vertu du *Code Civil* pour être opposable aux tiers[76].

La modification législative apportée à l'article 1749 C.c. a été interprétée comme signifiant que la reprise du bien par le vendeur n'équivaut plus à une prise en paiement au sens des articles 2778 C.c. et ss.[77] En fait, lorsque le vendeur reprend possession du bien vendu, le contrat de vente se trouve résolu ou résilié

---

[73] Il est à noter qu'à cette époque, les auteurs s'entendaient pour dire que le vendeur ne pouvait à la fois reprendre le bien vendu, le revendre et réclamer à l'acheteur le solde dû. À ce propos, voir Aline GRENON, « Le crédit-bail et la vente à tempérament dans le *Code civil du Québec* », (1994) 25 *R.G.D.* 217, p.227-228 ; J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, # 10.6.5, p.189-191. En effet, l'article 1749 C.c. assujettissait alors la reprise du bien aux seules règles sur la prise en paiement, qui éteint l'obligation. Les articles 1748 et 2782 C.c. étaient d'ordre public : *Crédit Ford du Canada Ltée* c. *Les Placements C.F.G.L.M. Provost inc.*, [1996] R.J.Q. 3111 (C.Q.).

[74] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.54, 55; *U.A.P. Inc.* c. *Riel*, [2002] R.J.Q. 1527 (C.Q.).

[75] *Services de financement automobiles Primus Canada inc.* c. *Bédard*, J.E. 2000-2242 (C.S.).

[76] Sterling H. DIETZE, « Recent developments in secured financing by way of instalment sale, leasing and lease », (1999) 59 *R. du B.* 1, p.33; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 54, # 220, p. 271.

[77] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2076, p.1017-1018.

selon les cas[78]. L'obligation de l'acheteur est donc éteinte. Les règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires trouveront application[79].

Finalement, l'article 1749 C.c. prévoit également quelles sont les conséquences relatives à l'exercice du droit de reprise en cas de défaut de publication ou d'une publication tardive des droits du vendeur ou du cessionnaire. Cette question est étudiée plus amplement dans le cadre de la présente partie du mémoire, à la section D.

3. La vente avec faculté de rachat[80]

Le *Code civil* prévoit qu'une vente avec faculté de rachat peut être utilisée comme un contrat de prêt; elle est alors utilisée à titre de sûreté[81]. Ce type de contrat est peu utilisé de nos jours[82].

3.1 Caractéristiques du contrat

Le *Code civil* définit la vente avec faculté de rachat[83] comme une vente sous condition résolutoire par laquelle le vendeur transfère la propriété d'un bien, meuble ou immeuble, à l'acheteur en se réservant expressément la faculté de

---

[78] *Ateliers d'usinage Malcor inc. c. Soniplastics Inc.*, REJB 2000-18000 (C.A.).
[79] La Cour d'appel dans l'affaire *Foresterie R. Bernier inc. (Syndic de)*, [2005] R.J.Q. 19 (C.A.) est d'avis que sauf s'il s'agit de l'exercice du recours de la prise en paiement, lequel éteint la dette, les parties peuvent avoir prévu au contrat que le vendeur pourra, malgré la reprise du bien, réclamer à l'acheteur le solde du prix de vente. L'article 1748 C.c. est désormais une disposition législative supplétive de volonté. Pour une analyse de cette affaire voir : S. H. DIETZE, *loc. cit.*, note 76, p 32-33; Marc BOUDREAULT, « Sûretés » (2006) 108 *R.* du *N.* 169, p.192-195; J. DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 253 à 257.
[80] Art. 1750 à 1756 C.c.
[81] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #171, p.71-72.
[82] Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, *Droit spécialisé des contrats*, vol.1, Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, #374, p.199; Pierre-Gabriel JOBIN, *Précis sur la vente*, La réforme du Code civil, « Obligations, contrats nommés », Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, P.U.L., 1993, 359, #224, p. 513.
[83] Art. 1750 C.c.

racheter ce bien pendant une période n'excédant pas cinq ans[84]. Le vendeur qui exerce sa faculté de rachat doit rembourser à l'acheteur le prix payé et les frais de la vente, de réparations, etc.[85] En effet, lorsque le vendeur exerce la faculté de racheter le bien, la résolution de la vente entraîne l'obligation de restituer les prestations[86].

Également, la vente avec faculté de rachat peut être utilisée à des fins de garantie[87]. Dans un tel cas, l'acheteur consent un prêt au vendeur qui lui transfère la propriété d'un bien à titre de sûreté; le remboursement du prêt (ou du prix de vente et des intérêts) permettra ainsi au vendeur de redevenir propriétaire du bien[88].

Dans le cas où la vente avec faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt, Me L. Payette critique le régime instauré par le législateur[89]. D'abord, il mentionne que c'est la vente elle-même et non la faculté de rachat qui est utilisée à titre de sûreté. Il ajoute que dans un tel cas, le rachat prévu n'est alors absolument pas facultatif puisqu'il constitue une obligation du vendeur et, ainsi, ne constitue pas une condition résolutoire. Me Payette est donc d'avis que le législateur aurait dû exclure ce type de contrat de la définition de l'article 1750 C.c. Également, selon lui, le législateur aurait dû soumettre à la publicité la vente avec faculté de rachat elle-même puisqu'elle sert de sûreté. Finalement, plutôt que de stipuler que le vendeur ne pourra perdre le droit d'exercer la faculté de rachat à moins que l'acheteur ne suive les règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires, il se serait attendu à ce que le législateur « [...] *interdise la forclusion automatique et oblige le créancier-acquéreur à suivre les règles d'exercice des recours*

---

[84] Art. 1753 C.c.
[85] D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 61, #383, p.209.
[86] Art. 1606 C.c.; L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, # 2152, p.1059.
[87] Art. 1756 C.c.
[88] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.58 ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 61, #375, p. 204.
[89] L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, #2159, p.1061-1062.

hypothécaires pour forclore le droit de rachat du vendeur-débiteur et pour devenir le propriétaire irrévocable du bien»[90].

3.2 Nature des rapports juridiques entre les parties

Au moment de la conclusion du contrat de vente, il y a transfert du droit de propriété de sorte que l'acheteur devient propriétaire du bien sous condition résolutoire, tandis que le vendeur en est propriétaire sous condition suspensive[91]. Le bien entré dans le patrimoine de l'acheteur est affecté à l'exécution de ses obligations et constitue le gage commun de ses créanciers[92].

S'agissant d'une vente sous condition résolutoire (purement potestative)[93], lorsque le vendeur exerce sa faculté de rachat et reprend son bien, il est censé n'en avoir jamais perdu la propriété. Contrairement à ce que son nom indique, le vendeur ne procède pas au « *rachat* » du bien, soit à un nouvel achat; il y a résolution de la vente avec effet rétroactif à la date de la conclusion du contrat[94]. Il n'y a qu'un seul contrat, lequel est sujet à une clause résolutoire[95].

Dans les cas où la vente avec faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt, le vendeur est réputé emprunteur tandis que l'acquéreur est réputé être un créancier hypothécaire[96]. En pratique, et contrairement à la vente avec faculté de rachat n'ayant pas pour objet de garantir un prêt, le vendeur-emprunteur conserve généralement la détention du bien, soit l'*usus*[97].

---

[90] *Id.*, # 2159, p.1062.
[91] J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 79, p.266.
[92] 2644 C.c.
[93] D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 61, #375, p. 204.
[94] J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, # 10.7.2, p.193.
[95] P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 82, #228, p. 516.
[96] Art. 1756 C.c.
[97] J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, # 10.7.2, p.193; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 61, #378, p.206; M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.58.

3.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication

L'article 1750 C.c. prévoit que la faculté de rachat prévue au contrat doit être publiée pour être opposable aux tiers. Déjà en 1994, le *Code Civil* prévoyait qu'une telle faculté devait être publiée lorsque le bien visé par le contrat de vente était un bien immeuble ou un bien meuble *«acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise»*[98]. Cette exigence de publicité ne s'appliquerait donc pas à la vente avec faculté de rachat conclue pour les fins de l'entreprise du vendeur[99]. La Loi 181 a ajouté à la catégorie de biens soumis à la publicité les véhicules routiers et les autres biens meubles déterminés par règlement, peu importe que ces biens soient ou non acquis par une personne exploitant une entreprise. Étant donné que la faculté de rachat rend incertaine la vente intervenue entre les parties, le législateur a soumis ce droit à la publicité afin de protéger les tiers[100].

La Loi 181 est également venue préciser que l'opposabilité aux tiers est acquise à compter de la vente si la faculté de rachat est publiée dans les 15 jours[101]. De surcroît, le législateur a stipulé que la cession de telles facultés de rachat doit être publiée pour être opposable aux tiers[102].

Les facultés de rachat affectant les autres catégories de biens meubles ne peuvent être publiées; elles demeurent donc tout de même opposables à l'acheteur et aux tiers.

Les facultés de rachat du vendeur peuvent également faire l'objet d'une inscription globale telle que stipulée à l'article 2961.1 C.c.

---

[98] Relativement aux difficultés d'application de ce principe lorsque la vente avec faculté de rachat a pour but de garantir un prêt : M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.61-62.
[99] P.-G. JOBIN, *op.cit.*, note 82, # 236, p. 520; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 61, #377, p.205, à la note 26.
[100] D.-C. LAMONTAGNE et B. LAROCHELLE, *loc. cit.*, note 82, #377, p.201.
[101] Art. 1750 C.c.
[102] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.64-65.

3.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur ou l'exercice de la faculté de rachat

Lorsque le contrat n'a pas été conclu à des fins de garantie, si le vendeur n'a pas exercé son droit dans le délai prévu au contrat ou, à défaut, à l'expiration du délai de cinq ans prévu au *Code civil*, l'acheteur obtient ainsi automatiquement la confirmation de son droit de propriété[103].

Par ailleurs, le vendeur qui veut reprendre son bien doit donner à l'acheteur un avis écrit de son intention[104]; cet avis est nécessaire, que la faculté de rachat soit ou non soumise à la publicité. La Loi 181 est venue préciser que l'avis doit être publié si la faculté de rachat devait elle-même être publiée. Il s'agit d'un avis de 20 jours si le bien est un meuble (la Loi 181 précise que ce délai passe à 30 jours dans le cas d'un contrat de consommation) et de 60 jours s'il s'agit d'un immeuble[105].

L'article 1752 C.c. prévoit qu'au moment où il exerce sa faculté de rachat, le vendeur qui a publié ses droits en temps utile reprend le bien entre les mains de l'acheteur libre de toutes les charges dont ce dernier avait pu le grever[106].

Si toutefois le bien est passé entre les mains d'un acquéreur subséquent, le vendeur peut exercer sa faculté de rachat en lui donnant un avis (toujours dans la mesure où la faculté de rachat avait été publiée en temps utile)[107]. Dans ce cas, la rétrocession du bien au vendeur se réalise à l'expiration du délai indiqué dans l'avis. Le vendeur doit alors restituer à l'acquéreur subséquent le prix que lui a

---

[103] *Id.*, p.59.
[104] Art. 1751 C.c. Dans le cas d'une vente avec faculté de rachat qui n'a pas été conclue pour fins de garantie, l'avis n'est pas donné afin de permettre à l'acheteur de remédier à un quelconque défaut et ainsi éviter que le vendeur n'exerce ses droits. Cet article aurait simplement pour but de donner un certain délai à l'acheteur pour lui permettre de remettre volontairement le bien au vendeur. Voir : M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.65 note 104.
[105] Art. 1751 C.c.
[106] *Hull (Ville de)* c. *1127188 Ontario ltée*, [1997] R.D.I. 94 (C.S.).
[107] Art. 1751 C.c.

versé son acheteur[108]. Afin d'en faire la preuve, il est nécessaire d'obtenir un acte de rétrocession du débiteur ou un jugement[109].

Dans le cas où la vente avait pour but de garantir un prêt, lorsque le vendeur est en défaut, l'acheteur qui veut devenir propriétaire irrévocable du bien (et ainsi déchoir le vendeur d'exercer sa faculté de rachat), ne pourra simplement attendre l'écoulement du temps. L'acheteur devra procéder selon les règles prévues pour l'exercice des recours hypothécaires[110]. Tout comme dans le cas de la vente à tempérament, ces règles devront être suivies, peu importe que la faculté de rachat soit ou non soumise à la publicité et, si elle était soumise à la publicité, peu importe qu'elle ait ou non été publiée.

Dans un tel cas, c'est l'acheteur qui devra alors donner un préavis d'exercice de ses recours hypothécaires. Cet avis est de 60 jours en matière immobilière et de 20 jours en matière mobilière[111].

4. Le crédit-bail[112]

Mentionnons brièvement qu'à l'époque où le *Code civil du Bas-Canada* était en vigueur, le contrat de crédit-bail faisait l'objet d'un seul article au chapitre du louage (l'article 1603 C.c.B.C.). Cet article prévoyait que lorsqu'une convention respectait les conditions y stipulées, elle échappait ainsi aux règles du louage; au cas contraire, la convention y était soumise[113]. Or, le *Code civil* a fait du crédit-bail

---

[108] D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 61, #383, p.208.
[109] *Id.*, #382, p.208.
[110] Art. 1756 C.c.; L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, #2159, p.1062; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 82, #240, p.523; Pour un exemple d'application en matière immobilière, voir : *Lecours* c. *Bouchard*, REJB 2001-26683 (C.S.).
[111] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.65-66. ; J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 79, p.272-274.
[112] Art. 1842 à 1850 C.c.
[113] Denys-Claude LAMONTAGNE, Droit spécialisé des contrats, vol.2, Les contrats relatifs à l'entreprise, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, #3, p.168; Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, #16, p.52-53.

un contrat nommé, distinct du contrat de bail et régi par des règles qui lui sont propres[114].

4.1 Caractéristiques du contrat

Le *Code Civil* définit le crédit-bail comme étant un contrat en vertu duquel le crédit-bailleur, à la demande du crédit-preneur et conformément à ses instructions, acquiert d'un tiers un bien meuble, qu'il met à la disposition du crédit-preneur à des fins d'entreprise, pour une période de temps déterminée et moyennant une contrepartie[115]. Cette contrepartie est généralement l'équivalent du prix d'achat du bien et des frais de financement[116].

Contrairement aux autres contrats visés par la Loi 181 où il n'y a aucune prescription particulière quant à la qualité des parties au contrat, ou plutôt quant à leurs activités, il est à noter que le crédit-bail doit être conclu pour les fins de l'entreprise du crédit-preneur[117]. Le crédit-preneur doit rendre le bien au crédit-bailleur à la fin du contrat[118].

Il y a donc un premier contrat par lequel le crédit-bailleur achète un bien meuble à la partie venderesse à la demande et suivant les instructions du crédit-preneur et, immédiatement après cette transaction, un second contrat intervient par lequel le crédit-bailleur met le bien à la disposition du crédit-preneur pour une période déterminée[119].

---

[114] Pour un exemple d'application, voir : *Produits forestiers Labrieville inc. (Arrangement de)*, EYB 2004-70130 (C.S.).
[115] Art. 1842 C.c.
[116] P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 113, #16, p.51; A. GRENON, *loc. cit.*, note 73, p. 224.
[117] Art. 1842 C.c.; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 113, #14, p.171; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 113, #16, p.53.
[118] Art. 1850 C.c.
[119] P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 113, #16, p.51.

Il est à noter que le crédit-bailleur doit dénoncer le contrat de crédit-bail dans l'acte d'achat[120]. Cette obligation prend tout son sens à la lecture de l'article 1845 C.c. qui édicte que le vendeur est légalement tenu envers le crédit-preneur des garanties légales et conventionnelles inhérentes au contrat de vente[121].

À l'instar du contrat de louage à long terme, le crédit-bail n'a pas uniquement pour objectif le financement de l'achat d'un bien. Toutefois, selon les cas, ce contrat peut être conclu à des fins de garantie puisqu'il est susceptible de comporter une option d'achat en faveur du crédit-preneur[122] pour une somme nominale.

4.2 Nature des rapports juridiques entre les parties

Qu'en est-il des rapports juridiques des parties au contrat ? La doctrine apporte des réponses variées à cette question. À ce sujet, le professeur Godin[123] fait remarquer que l'article 1842 C.c. mentionne que le crédit-bailleur *« met à la disposition »* du crédit-preneur un bien mobilier. Selon lui, même s'il est permis de douter de la nature réelle des droits du crédit-preneur, il n'est pas possible de trouver une réponse à cette question (on se reporte alors peu avant l'entrée en vigueur de *Code civil*).

La professeure Grenon[124], quant à elle, explique que le contrat de crédit-bail est désormais un régime autonome, distinct du contrat de bail. Ainsi, les termes « *locateur* » et « *locataire* » de l'article 1603 C.c.B.-C. ont été remplacés par les termes « *crédit-bailleur* » et « *crédit-preneur* » afin de bien distinguer ces deux régimes contractuels. Selon elle, c'est ce qui expliquerait que le législateur ait

---

[120] Art. 1844 C.c.
[121] Toutefois, l'absence de dénonciation prévue à l'art. 1844 C.c. ne porte atteinte ni à la validité du contrat de crédit-bail, ni aux garanties de la partie venderesse. Voir: A. GRENON, *loc. cit.*, note 73, p.225-226.
[122] Art. 1850 C.c.
[123] Robert P. GODIN, « Le crédit-bail », La réforme du Code civil, « Obligations, contrats nommés », Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, P.U.L., 1993, 681, #40-42, p.690.
[124] A. GRENON, *loc. cit.*, note 73, p.225.

utilisé les termes « *met à la disposition*» dans le cas du contrat de crédit-bail et le terme « *loue* » dans le cas du contrat de bail.

Sans étudier spécifiquement les termes utilisés à l'article 1842 C.c. pour qualifier la nature des relations entre le crédit-preneur et le crédit-bailleur, Me Sterling Dietze mentionne que le crédit-bailleur ne cède au crédit-preneur que l'*usus* du bien faisant l'objet du contrat[125]. En effet, si le crédit-preneur avait le *fructus* de ce bien, cela inclurait les paiements que le crédit-preneur fait au crédit-bailleur relativement à l'usage de ce bien.

Dans le même ordre d'idées, P.-C. Lafond est d'avis que le crédit-preneur est un détenteur précaire[126]. Il ajoute que « *L'acquisition du bien par le crédit-bailleur lui confère le droit de propriété sur le bien dont il conserve pleinement le titre en ne cédant qu'un droit de louage au crédit-preneur.* »[127]

Denys-Claude Lamontagne note d'abord que le crédit-preneur n'est pas un locataire. Il s'interroge également sur la qualification de la nature des droits du crédit-preneur dans le bien étant donné que l'article 1842 C.c. mentionne que ce bien est mis à la disposition du crédit-preneur alors que cette expression n'est pas définie au *Code civil*. Il y voit, quant à lui, « [...] *une forme de détention qui n'est pas particulièrement réglementée par notre droit, si ce n'est d'une façon bien laconique aux termes des articles portant sur le crédit-bail* [...] »[128].

Nous partageons les vues de la professeure Grenon, de P.-C. Lafond et de Me Dietze sur le sujet. En effet, selon nous, le crédit-bailleur loue le bien au crédit-preneur. Le fait que le législateur n'ait pas employé ce terme pour qualifier les relations entre les parties tient peut-être effectivement du fait que ce contrat est

---

[125] S. H. DIETZE, *loc. cit.*, note 76, page 35.
[126] P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 56, p.54, note 39.
[127] *Id.*, p.60.
[128] D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 113, #24-25, p.174-175.

désormais un contrat autonome et que les parties sont libres d'organiser leurs relations contractuelles.

4.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication

L'article 1847 C.c. prévoit depuis 1994 que les droits de propriété du crédit-bailleur doivent être publiés pour fins d'opposabilité aux tiers. La Loi 181 a simplement modifié cet article de façon à préciser que « *cette opposabilité est acquise à compter du crédit-bail si ces droits sont publiés dans les 15 jours* ». La Loi 181 précise également que la cession de tels droits de propriété doit être publiée pour être opposable aux tiers[129]. Il s'agit là des seuls amendements apportés au régime du crédit-bail par la Loi 181.

L'objet du contrat de crédit-bail est un bien meuble. Cela étant dit, le législateur ne fait aucune distinction quant à la catégorie particulière de biens soumis à la publicité comme il l'a fait dans le cas de la vente à tempérament, du bail à long terme et de la vente avec faculté de rachat. Il est donc important de distinguer le bail du crédit-bail puisque dans le premier cas, seules certaines catégories de biens sont soumises à la publicité, tandis que dans l'autre, la publicité est requise de façon systématique[130].

Les droits de propriété du crédit-bailleur peuvent également faire l'objet d'une inscription globale telle que stipulée à l'article 2961.1 C.c.

4.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur

L'exercice du droit de reprise du crédit-bailleur n'est pas soumis aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires énoncés au Livre sixième « *Des*

---

[129] Art. 1847 C.c. Voir : M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.70.
[130] S.H. DIETZE, *loc. cit.*, note 76, p.36-37.

priorités et des hypothèques »[131]. En fait, l'exercice des recours du crédit-bailleur en cas de défaut du crédit-preneur n'a pas été prévu par le législateur. Il est donc nécessaire de se référer aux recours généraux en matière contractuelle[132] et à ceux qui seront détaillés au contrat de crédit-bail[133].

5. Le bail à long terme[134]

Le contrat de louage n'est pas en soit une forme de sûreté[135]. Toutefois, dans le domaine de l'automobile entre autres, il arrive fréquemment que le contrat de bail à long terme comporte une option d'achat et qu'il soit alors utilisé pour le financement de l'achat du véhicule loué[136]. Il s'agit donc d'un contrat susceptible d'être utilisé à des fins de garantie. Ainsi, en 1992, afin de s'adapter à cette nouvelle réalité commerciale, le législateur a amendé la *LPC* pour assujettir le contrat de bail à long terme à un régime équivalant à celui de la vente à tempérament[137]. De plus, la Loi 181 a soumis à la publicité les droits résultant du bail à long terme portant sur certains biens meubles afin de dénoncer l'absence de

---

[131] De telles disparités entre les recours du vendeur à tempérament et ceux du crédit-bailleur ont fait l'objet de critiques compte tenu que ces contrats sont tous deux utilisés comme mode de financement. Voir A. GRENON, *loc. cit.*, note 73, p.230-231.

[132] Art. 1590 C.c. et suiv.

[133] A. GRENON, *loc. cit.*, note 73, p.230. À ce sujet, les tribunaux ont déclaré valides les clauses d'un contrat autorisant le crédit-bailleur à reprendre son bien et à exiger de surcroît tout le solde dû au contrat. Dans certains cas, les tribunaux ont toutefois accepté de réduire les obligations monétaires du crédit-preneur lorsque le crédit-bailleur avait repris son bien. Voir aussi L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, #2136, p.1050.

[134] Art. 1851 à 1891 C.c.

[135] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, # 179, p.75.

[136] À l'époque, selon la Corporation des concessionnaires d'automobiles du Québec, environ 50% des voitures neuves au Québec étaient financées par le biais d'un contrat de location à long terme : Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 105, 35^{e} Législature, 2^{e} session, Commission permanente des Institutions, 11 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n^{o} 181, p.6.

[137] Il est à noter que la *LPC* édicte des règles spécifiques qui s'appliquent à tout contrat de location à long terme conclu entre un consommateur et un commerçant dans le cours des activités de son commerce et ayant pour objet un bien meuble (articles 1d), e), 2, 150.1 à 150.32 *LPC*). De telles règles visent par exemple à interdire toute clause qui obligerait le consommateur à rendre le bien dans un meilleur état que celui qui résulte d'une usure normale, à régir les conditions et l'exercice du droit de reprise du bien loué, etc. Pour de plus amples informations concernant le contrat de louage de consommation à long terme, nous référons le lecteur à l'ouvrage du professeur P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 113, #14-15, p.45 à 50; P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 56, p.70-72.

droit de propriété du détenteur. Ce sont plus spécifiquement les dispositions du *Code civil* qui seront étudiées ci-dessous.

5.1 Caractéristiques du contrat

L'article 1851 C.c. définit le louage, aussi appelé bail, comme le contrat par lequel le locateur s'engage envers le locataire à lui procurer la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps, et moyennant le paiement d'un loyer. En l'absence d'une telle contrepartie, le contrat en serait un de prêt à usage[138].

5.2 Nature des rapports juridiques entre les parties

Il ressort de cette définition que les éléments essentiels du contrat de louage sont l'obligation du locateur de procurer la jouissance du bien au locataire et l'obligation du locataire d'en payer le prix.

Le contrat de location ne transfère pas la propriété du bien au locataire et n'affecte en rien le droit de propriété du locateur. Le bien demeure dans le patrimoine du locateur. Le contrat de bail confère donc au locataire l'*usus* du bien loué; il en est le détenteur précaire[139].

5.3 Droits soumis à la publicité et biens faisant l'objet de la publication

En 1994, l'article 1852 C.c. se limitait à mentionner que « *les droits résultant du bail* » peuvent être publiés. Donc, à cette époque, la publication des droits résultant du bail demeurait facultative.

---

[138] J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 79, p.311.
[139] Voir les articles 911, 921 C.c.; P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 56, p.54 à la note 39.

La Loi 181 a, dans certains cas particuliers, transformé cette faculté de publier les droits résultant du bail en obligation. En effet, depuis ces amendements législatifs, il est nécessaire de publier « *les droits résultant du bail* »[140] d'une durée de plus d'un an, portant sur tout bien meuble requis[141] pour le service ou l'exploitation d'une entreprise (sous réserve, en ce dernier cas, des exclusions prévues par règlement) ou sur un véhicule routier ou un autre bien meuble déterminé par règlement, pour assurer l'opposabilité de ces droits aux tiers. Dans le cas de ces deux dernières catégories de biens, il importe peu que ces biens aient été requis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise ou qu'ils aient fait l'objet d'un contrat de consommation. Sont également soumis à cette exigence de publicité les baux qui prévoient une période de location d'un an ou moins mais qui, par l'effet d'une clause de renouvellement, de reconduction ou d'une autre convention au même effet, peuvent être portés à plus d'un an. En effet, l'article 1852 C.c. prévoit alors qu'un tel bail est réputé d'une durée de plus d'un an.

La cession des droits résultant de tels baux est, de la même façon, soumise à la publicité[142]. L'opposabilité des droits résultant du bail est acquise à compter du bail si de tels droits sont publiés dans les 15 jours.

Hormis le cas des biens meubles expressément décrits à l'article 1852 C.c., les droits résultants du bail, bien qu'ils puissent être publiés, ne sont pas soumis à la publicité[143]. De tels droits demeurent cependant opposables aux tiers[144].

---

[140] Techniquement, le locateur dont les droits sont assujettis à la publicité en vertu de l'article 1852 C.c. doit remplir une réquisition d'inscription, soit un formulaire RD. Ce formulaire est le même pour la réquisition d'inscription de la réserve de propriété du vendeur à tempérament, de la faculté de rachat du vendeur avec faculté de rachat et des droits de propriété du crédit-bailleur. À la première rubrique, il est nécessaire d'indiquer, en cochant la case appropriée, la nature du droit dont l'inscription est exigée. Lorsqu'il s'agit d'un contrat de bail à long terme, le formulaire indique « Droits résultant d'un bail » ; il n'est pas requis de préciser plus spécifiquement de quels droits il s'agit. L'acte constitutif n'a pas à être publié non plus. Donc, dans les faits, le locateur n'a pas à décider des droits qu'il publie *i.e.* s'il publie son droit de propriété ou l'un ou l'autre des droits lui résultant du bail, quels qu'ils soient.

[141] Il est à noter que dans le cas de la vente à tempérament, il est question de « *biens meubles acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise* ». Me S. Dietze s'est interrogé sur la différence au niveau du libellé de ces articles : S. H. DIETZE, *loc. cit.*, note 76, p.39. Il est à noter que cette distinction entre les biens « *acquis* » et « *requis* » pour le service ou l'exploitation d'une entreprise se retrouve également à l'article 15.01 du RRDPRM.

[142] Voir nos commentaires à cet effet en matière de vente à tempérament et de crédit-bail.

Les droits du bailleur à long terme peuvent également faire l'objet d'une inscription globale telle que stipulée à l'article 2961.1 C.c.

La question de savoir quels sont « *les droits résultant du bail* » que le législateur a soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers, a fait couler beaucoup d'encre. S'agit-il de droits personnels ou s'agit-il plutôt de droits réels[145]? À ce stade-ci, rappelons simplement la distinction entre les deux telle qu'exprimée par le professeur Denys-Claude Lamontagne : « *Le droit « personnel » (2938 C.c.Q.) est un droit de créance : le droit d'exiger une prestation (faire ou ne pas faire quelque chose – 1373 C.c.Q.).* »[146] Il précise que « *Le droit de créance ne porte pas sur un bien corporel, mais s'exerce contre une personne.* »[147] En ce qui concerne les droits réels, il explique que « *Le droit réel porte habituellement sur un bien corporel déterminé, à l'égard duquel le titulaire exerce directement son droit. Ces caractéristiques emportent en principe l'opposabilité du droit erga omnes (sous l'angle des recours pouvant être exercés, sanctionnant l'exercice des droits).* »[148]. Cela étant dit, nous étudierons plus amplement la question des droits résultant du bail dans le cadre de l'analyse de l'affaire *Massouris* à la partie II, section C du présent mémoire.

5.4 Recours offerts au créancier en cas de défaut de son débiteur

En cas d'inexécution des obligations de l'autre partie, l'article 1863 C.c. prévoit la possibilité de demander l'exécution en nature, le recours en dommages-intérêts et la résiliation du bail (et donc la reprise du bien). Les parties demeurent libres de stipuler au contrat ce qui constitue un défaut et de quelle façon le locateur sera en

---

[143] J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 79, p.327-328.
[144] *Québec (Sous-ministre du Revenu)* c. *Buffet Lazio*, REJB 1998-07187 (C.S.).
[145] Jean PINEAU, Danielle BURMAN et Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 4e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2001, p. 13-16.
[146] Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 5e éd., rev., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, #96, p.57.
[147] *Id.*, #98, p.57.
[148] *Id.*, #103, p.59.

droit de reprendre le bien. Il sera donc nécessaire de référer au contrat de location pour déterminer les droits et recours du locateur en cas de défaut de son cocontractant[149]. À l'instar du contrat de crédit-bail, le législateur n'a pas soumis le droit de reprise du locateur aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires.

6. Revue critique des modifications apportées par la Loi 181

L'analyse effectuée aux sous-sections précédentes démontre qu'il existe, d'un régime contractuel à l'autre, des différences importantes au niveau des dispositions législatives en ce qui concerne les droits soumis à la publicité, les conséquences résultant du défaut de publier les droits soumis à cette formalité, ainsi que les recours prévus en cas de reprise du bien.

D'abord, en ce qui concerne les droits soumis à la publicité, alors qu'à l'article 1263 C.c. c'est la fiducie elle-même qui doit être publiée (soit un patrimoine d'affectation), à l'article 1745 C.c. le législateur y a soumis la réserve de propriété, à l'article 1750 C.c., la faculté de rachat (soit un droit de propriété sous condition suspensive), à l'article 1847 C.c., le droit de propriété du crédit-bailleur et à l'article 1852 C.c., les droits résultant du bail[150].

Par ailleurs, on remarque également des différences importantes en ce qui concerne les conséquences du défaut de publier les droits soumis à cette formalité. Ainsi, en matière de vente à tempérament, l'article 1749 C.c. édicte les conséquences du défaut de publicité ou d'une publicité tardive sur le droit de reprise du vendeur. Inversement, l'article 1752 C.c. prévoit, en matière de crédit-bail, l'exercice du droit de reprise du crédit-bailleur dans la mesure où les droits de ce dernier ont été publiés en temps utile. Ce n'est donc qu'*a contrario* qu'il est

---

[149] J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, # 11.2.4, p.204.

[150] Nous verrons aux parties II et III de ce mémoire que l'interprétation de l'expression « *les droits résultant du bail* » a donné lieu à une importante controverse en ce qui a trait à la nature des droits que le législateur entendait soumettre à la publicité.

possible de déduire ce qu'il advient de l'exercice de ce droit de reprise lorsque de tels droits n'ont pas été publiés en temps utile. Les autres contrats ne prévoient pas de dispositions législatives similaires.

De plus, le législateur a élargi les recours mis à la disposition du vendeur à tempérament en cas de reprise du bien; ce dernier n'est plus uniquement soumis à la prise en paiement et peut désormais choisir d'exercer l'un ou l'autre des recours prévu au Livre sixième « *Des priorités et des hypothèques* ». Les régimes de la fiducie-sûreté et de la vente avec faculté de rachat ayant pour objet de garantir un prêt prévoient également de tels recours en cas de reprise du bien. Il s'agit en effet de mécanismes contractuels où le droit de propriété est utilisé à des fins de sûreté.

Y a-t-il des motifs justifiant de telles distinctions au niveau de ces dispositions législatives? Autrement dit, le législateur entendait-il traiter différemment chacun des contrats visés à l'article 181 en ce qui a trait à la publicité des droits et par la même occasion, leur opposabilité aux tiers? Devrait-on simplement y voir le fruit d'une rédaction malheureuse? Nous tenterons d'apporter des pistes de solutions à ces questions dans le cadre de ce mémoire.

Cela étant dit, comme les principales modifications visées par la Loi 181 sont relatives à la publicité des droits mobiliers, la section suivante y sera entièrement consacrée.

D. Les effets juridiques de la publicité des droits mobiliers touchant les contrats susceptibles d'être conclus à des fins de garantie

Avant les amendements apportés au *Code civil* par la Loi 181, il n'existait aucun moyen fiable de vérifier si une personne ayant la possession physique d'un bien en était effectivement propriétaire. De fait, il est arrivé fréquemment qu'un tiers de bonne foi ayant acheté un bien meuble doive le remettre au véritable propriétaire

(avec ou sans indemnité selon les cas) au motif que son vendeur n'en était pas propriétaire. La Loi 181 avait donc pour but de mettre fin à ces situations.

Afin de déterminer si les mesures législatives employées par le législateur pour atteindre ses objectifs sont efficaces, il est utile d'examiner les principes régissant la publicité des droits en général et, plus particulièrement, leur application concrète lorsque les créanciers au contrat sont susceptibles d'utiliser le droit de propriété à titre de garantie. Ainsi, la présente section examine quels sont les droits généralement soumis ou admis à la publicité ainsi que les effets juridiques de la publicité entre les parties et à l'égard des tiers. Plus particulièrement, il sera étudié les conséquences résultant du défaut de publier les droits soumis à la publicité en ce qui concerne les contrats visés par la Loi 181. Nous tenterons également de circonscrire de façon générale la notion de « *tiers* ».

1. Droits soumis ou admis à la publicité

Rappelons que traditionnellement, ce sont les droits réels immobiliers qui sont soumis à la publicité pour fin d'opposabilité aux tiers. Selon les règles de droit commun, le propriétaire d'un bien meuble peut opposer son droit de propriété aux tiers sans qu'il soit nécessaire de le publier. En effet, le possesseur juridique d'un tel bien est présumé titulaire du droit réel qu'il exerce[151]. Ce n'est qu'exceptionnellement que le législateur a assujetti à la publicité certains droits personnels et réels mobiliers afin d'assurer leur opposabilité aux tiers. C'est le cas, par exemple, des droits aux contrats visés par la Loi 181.

À ce propos, le principe de base édicté par l'article 2938 C.c. est à l'effet que seuls les droits personnels et réels mobiliers soumis ou admis à la publicité peuvent être

[151] Articles 928, 2938 C.c.

inscrits au RDPRM[152]. De tels droits ne sont soumis ou admis à la publicité que dans la mesure où le *Code civil* autorise ou prescrit expressément leur publication. De la même manière, la modification ou l'extinction d'un droit ainsi publié est soumis à la publicité. De surcroît, l'article 2939 C.C. énonce que les droits de résolution, de résiliation ou d'extinction éventuelle d'un droit soumis ou admis à la publicité, sont aussi soumis ou admis à la publicité, de même que la cession ou la transmission de tels droits.

2. Les effets juridiques de la publicité entre les parties et à l'égard des tiers

Quels sont les effets de la publicité entre les parties? À l'égard des tiers[153]? L'un des principes fondamentaux du régime de publicité des droits au Québec est que la publicité n'est pas une technique de transfert des droits de propriété. Plus particulièrement, l'article 2941 C.c. établit le principe de base en ce qui concerne les effets de la publicité:

> *« La publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet.*
>
> *Entre les partes, les droits produisent leurs effets, encore qu'ils ne soient pas publiés, sauf disposition expresse de la loi. »*

Donc, en principe, le *Code civil* prévoit que les droits produisent leurs effets entre les parties même s'ils n'ont pas été publiés[154]. Cette règle est conforme au

---

[152] Lise CADORET et Nicole PAGÉ, « RDPRM, facile comme 2+2=4! », (2001) 93 *C.P. du N.*, 104; F. BROCHU, « Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec* et le rôle des principaux intervenants », *loc. cit.*, note 23, p.1004-1008.

[153] Sur les effets de la publicité, voir : Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, *La publicité des droits*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p.31-48.

[154] Pour un exemple d'application de ce principe en matière de vente à tempérament, voir : *Ordinateurs Hypocrat inc.* c. *Marché L.I.T.G. Express Distribution inc.*, EYB 1994-28614 (C.S.); *U.A.P. inc.* c. *Riel*, précitée, note 74.

principe de la force obligatoire du contrat[155], *i.e.* que les parties sont légalement liées par l'engagement qu'elles ont librement contracté[156].

Par contre, il en va tout autrement à l'égard des tiers. En effet, lorsque le législateur soumet des droits à la publicité, cette formalité est généralement requise pour les rendre opposables aux tiers. C'est ce qui fait dire à Denys-Claude Lamontagne qu'à l'égard des tiers, la publicité crée des droits, puisque ceux-ci n'existent qu'à compter de leur publication[157]. Plus particulièrement, le législateur a assujetti à l'inscription les droits de certains propriétaires afin de protéger les tiers de l'apparence juridique créée par la détention du bien par leur débiteur. Il est évident que les raisons pour lesquelles le législateur soumet à la publicité les droits du vendeur à tempérament, du bailleur à long terme, etc. sont valables peu importe la nature des biens soumis à la publicité ou leur utilisation. Toutefois, le législateur n'a choisi de soumettre à la publicité que les biens acquis ou requis pour l'exploitation d'une entreprise et les biens meubles qui représentent une valeur monétaire importante.

Dans le même ordre d'idées, afin d'assurer l'efficacité et la fiabilité du système de publicité, le législateur a prévu qu'un droit inscrit sur les registres à l'égard d'un bien est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien. Il s'agit d'une présomption simple[158]. Si cette personne s'abstient de consulter le registre approprié, elle ne pourra repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi[159]. De surcroît, le législateur stipule que l'inscription d'un droit sur le registre foncier ou sur le RDPRM emporte une présomption simple de l'existence même de ce droit à l'égard de tous[160]. La présomption simple de l'existence d'un droit inscrit est renforcée par l'article 2963 C.c. qui stipule que l'avis donné ou la connaissance acquise d'un droit non publié ne supplée jamais au défaut de

---

[155] Ce principe est exprimé par le législateur à l'article 1434 C.c.
[156] J. PINEAU, D. BURMAN et S. GAUDET, *op. cit.*, note 145, p.521-543.
[157] D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 146, # 133, p. 78.
[158] Art. 2847 C.c.
[159] L'article 2943 C.c. a été amendé à cet effet le 9 octobre 2001.
[160] Art. 2944 C.c.; *Say c. M. Diamond & Associés inc.*, AZ-50301291 (C.S.).

publicité et ce, nonobstant la mauvaise foi du tiers. Le défaut de publicité peut être opposé à quiconque par toute personne intéressée[161].

De plus, le principe général prévoit que les droits prennent rang selon la date, l'heure et la minute qui sont inscrites sur le livre ou le bordereau pourvu que les inscriptions soient faites sur le registre approprié (sous réserve de certaines exceptions). À ce propos, qu'en est-il du rang des droits des créanciers qui utilisent le droit de propriété à titre de garantie? Prennent-ils rang selon la date de son inscription au RDPRM? Selon Me Payette, la publication de la réserve de propriété du vendeur à tempérament ne lui confère pas de rang; selon lui, un propriétaire n'a pas de rang[162].

Donc, il appert de ce qui précède que la publicité n'a pas d'effet translatif de propriété entre les parties, mais a en quelque sorte pour effet de créer des droits à l'égard des tiers puisque les droits soumis à la publicité ne leur sont opposables qu'à compter de l'inscription. Il est donc nécessaire de publier au RDPRM l'absence de transmission d'un droit (ou son absence de transmission irrévocable) étant donné la présomption de propriété reliée à la possession physique du bien meuble par une personne qui n'en est que la détentrice ou la propriétaire sous condition résolutoire.

3. Les conséquences résultant du défaut de respecter l'obligation de publier les droits visés par la Loi 181

À la sous-section précédente, il a été mentionné que le contrat est valable entre les parties, encore que les droits soumis à la publicité n'aient pas été publiés. Partant de ce principe, le créancier au contrat dont les droits sont assujettis à la publicité depuis l'entrée en vigueur de la Loi 181 et qui a omis de les publier, pourra, malgré tout, exiger de son débiteur qu'il respecte ses obligations

---

[161] Art. 2964 C.c.
[162] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2057 p.1007-1008.

contractuelles. À défaut, un tel créancier pourra exercer tous les recours disponibles contre son débiteur. Entre les parties, le droit d'exercer leurs recours contractuels n'est pas tributaire du respect de leurs obligations en matière de publicité des droits.

Toutefois, dans la mesure où le créancier au contrat fait défaut de se conformer à l'obligation de publicité prescrite par la Loi 181, il ne pourra ni faire valoir ses droits, ni exercer ses recours à l'encontre des tiers, lesquels pourront en faire totalement abstraction. Concrètement, un tel défaut peut engendrer de graves conséquences pour le créancier. Ces conséquences seront passées en revue pour chacun des contrats visés par la Loi 181.

3.1 La fiducie constituée à des fins de garantie

Selon Me L. Payette[163], en cas de défaut d'inscription, le transfert des biens en fiducie aurait été valablement constitué de sorte que ce transfert serait opposable aux tiers. Toutefois, l'affectation du patrimoine serait inopposable aux tiers. Le patrimoine ne pourrait donc servir de garantie aux créanciers. Ainsi, les tiers pourraient demander au tribunal de prononcer l'impossibilité pour la fiducie d'atteindre son but, la fin de la fiducie et d'ordonner au fiduciaire de remettre les biens au constituant afin que le tiers puisse les saisir.

3.2 La vente à tempérament

Me L. Payette exprime de façon extrêmement limpide les conséquences découlant d'un défaut de publication pour le vendeur à tempérament :

> *« [...] la loi exige l'inscription non pas de la transmission du droit de propriété mais plutôt de la réserve de propriété, c'est-*

[163] L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, #1958, p.952.

> *à-dire de l'absence de transmission du droit de propriété. [...] Le défaut d'inscription n'entraîne pas l'inopposabilité de la transmission du droit de propriété, mais au contraire l'inopposabilité et la mise en échec de la réserve; faute d'inscription, les tiers ont le droit de tenir pour propriétaire l'acheteur. »*[164]

Donc, si le vendeur n'a pas publié sa réserve de propriété, cette dernière conserve son effet entre les parties, mais elle est inopposable à l'égard des tiers[165]. À cet effet, l'article 1749 C.c. stipule que le vendeur peut reprendre le bien s'il se trouve toujours entre les mains de son acheteur; il est alors tenu des droits et charges consentis par l'acheteur, s'il y a lieu[166]. Dans l'intervalle (c'est-à-dire avant que le vendeur ne décide de reprendre son bien), le tiers peut exercer ses droits sur le bien sans égard aux droits de propriété du vendeur. Les créanciers de l'acquéreur pourraient donc faire saisir le bien visé par la vente à tempérament et le vendeur à tempérament ne pourrait s'y opposer. Selon L. Payette, « *L'inopposabilité permet à ces créanciers de s'arrêter à « l'apparence juridique créée par la détention » et leur fait en quelque sorte bénéficier d'une présomption que l'acquéreur « possède », présomption sur laquelle ils appuient leur droit de saisir.* »[167]. Qui plus est, dans un tel cas, les priorités de même que les sûretés consenties par l'acheteur (que ce soit avant ou après la vente) grèvent le bien ayant fait l'objet d'une vente à tempérament. En effet, vis-à-vis le créancier hypothécaire, la vente à tempérament est translative de propriété. D'ailleurs, tel que mentionné précédemment, l'article 1749 al. 2 C.c. prévoit que le vendeur peut reprendre le bien sujet à cette charge[168].

---

[164] *Id.*, #2036 p.996-997.
[165] Il est à noter que dans le cas d'une vente à tempérament régie par la *LPC.*, l'article 135 *LPC* prévoit que la vente à tempérament qui ne respecte pas certaines exigences (lesquelles sont prescrites dans la section III du chapitre III « *Dispositions relatives à certains contrats* ») est une vente à terme et transfère au consommateur la propriété du bien vendu. Dans un tel cas, le vendeur se trouve dans l'impossibilité de reprendre possession du bien, faute de réserve de propriété.
[166] *U.A.P. Inc.* c. *Riel*, précitée, note 74.
[167] L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, #2048, p.1002.
[168] *Id.*, #2051, p.1005.

Toutefois, si le bien ne se trouve plus entre les mains de l'acheteur immédiat qui l'a vendu à un tiers, le vendeur qui n'a pas publié son droit ne peut le reprendre entre les mains du tiers acquéreur. Il peut alors réclamer à son acheteur le solde dû.

De plus, si le vendeur a publié sa réserve de propriété tardivement, soit à l'extérieur du délai de 15 jours, le vendeur ne bénéficie plus de l'effet rétroactif de l'inopposabilité de ses droits. L'article 1749 C.c. prévoit que le vendeur ou le cessionnaire ne peut reprendre son bien qu'entre les mains de l'acheteur; le vendeur devra alors assumer les droits et charges qui ont été consentis par l'acheteur s'ils ont été publiés avant la réserve de propriété. Dans l'intervalle (c'est-à-dire avant que le vendeur ne décide de reprendre son bien), le tiers peut exercer ses droits sur le bien sans égard aux droits de propriété du vendeur. Selon l'article 1749 C.c., le vendeur pourra également, si l'acheteur a revendu le bien, le reprendre entre les mains de l'acquéreur subséquent, uniquement si sa réserve de propriété avait été publiée avant la revente de ce bien; encore une fois, le vendeur reprendra le bien sujet aux droits et charges consentis par l'acheteur, s'il y a lieu. Il s'ensuit que si la réserve de propriété du vendeur n'a pas été publiée avant la revente à un acquéreur subséquent, cette publication sera, à toutes fins pratiques, inutile : le vendeur ne pourra pas reprendre le bien.

Force est de constater que, face aux tiers, si le vendeur n'a pas publié sa réserve de propriété ou s'il ne l'a pas publiée en temps utile, c'est comme si cette vente était effectivement translative de propriété plutôt qu'une vente à tempérament[169].

3.3 La vente avec faculté de rachat

Le législateur a prévu les conséquences de l'exercice de la faculté de rachat par le vendeur, soit la reprise du bien, lorsque ses droits sont soumis à la publicité. Plus

---

[169] *Id.*, #1996 p.971.

particulièrement, l'article 1752 C.c. stipule que si le vendeur a publié ses droits en temps utile et conformément aux règles relatives à la publicité des droits, il reprend le bien entre les mains de l'acheteur ou de tout acquéreur subséquent libre de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever.

Toutefois, le défaut de procéder en temps utile à l'inscription d'une faculté de rachat ou à la cession d'une telle faculté lorsque la loi le prévoit, a pour effet que « [...] *le droit de racheter ou celui d'opposer l'effet résolutoire du rachat est inopposable aux tiers (art. 1752 C.c.Q.)*»[170].

3.4 Le crédit-bail

La loi 181 n'a pas prévu de façon spécifique les conséquences découlant d'un défaut de publication ou d'une publication tardive des droits du crédit-bailleur. Nous devons donc nous référer à l'article 2941 C.c. qui établit le principe général en ce qui concerne les effets de la publicité. Donc, si le crédit-bailleur a fait défaut de publier ses droits, il ne pourra reprendre son bien qu'entre les mains du crédit-preneur et sujet aux droits et charges dont ce dernier a pu le grever. De la même façon, si le crédit-bailleur a publié ses droits hors délai, le crédit-bailleur ne pourra reprendre son bien qu'entre les mains du crédit-preneur, sujet cependant aux droits et charges dont ce dernier a pu le grever et qui ont été inscrits avant les siens[171].

Donc, si les biens du débiteur, incluant le bien du crédit-preneur, font l'objet d'une saisie par un créancier chirographaire, si ce bien fait l'objet d'un recours hypothécaire, ou si le débiteur l'a vendu à un tiers sans droit, le crédit-preneur qui n'a pas publié ses droits en temps utile ne pourra reprendre son bien.

---

[170] *Id.*, #2154, p.1060.
[171] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.69.

3.5 Le bail à long terme

À l'instar du crédit-bail, le législateur n'a pas prévu spécifiquement les conséquences résultant du défaut de publication des droits du locateur à long terme. Nous devons donc également nous référer au principe général relativement à l'effet de la publicité des droits exposé à l'article 2941 C.c. Nous référons le lecteur à nos commentaires en ce qui concerne le crédit-bail.

4. Les exceptions à la règle de l'opposabilité aux tiers des droits dûment publiés

Le législateur a prévu quelques exceptions à la règle voulant que la publicité des droits les rende opposables aux tiers. Il sera abordé à la présente sous-section les cas particuliers de l'inscription globale et de la vente du bien d'autrui.

4.1 L'inscription globale

La Loi 181 a édicté l'article 2961.1 C.c. qui prévoit, dans certains cas spécifiques, la possibilité de procéder à l'inscription des droits soumis à la publicité de façon globale. Cet article stipule que l'inscription d'une réserve de propriété, d'une faculté de rachat, d'un droit de propriété résultant d'un crédit-bail et des droits résultant d'un bail de plus d'un an (ou leur cession), lorsqu'une telle inscription porte sur une universalité de biens meubles de même nature, conserve les droits des vendeurs, du crédit-bailleur ou du bailleur, non seulement sur les biens ayant fait l'objet de cette inscription, mais également sur tous les biens de même nature qui feront l'objet des mêmes transactions ultérieurement.

Ainsi, les droits des créanciers ayant été dûment publiés tirent leur origine d'un contrat-cadre intervenu entre les parties relativement à un ensemble de contrats

de même nature à intervenir entre elles dans le futur[172]. De cette façon, le législateur a atténué la portée des règles du *Code civil* relatives à la publicité des droits afin de tenir compte de la réalité commerciale de nombreuses entreprises au Québec.

À ce propos, lors de l'adoption du principe du PL 181[173], le ministre a expliqué qu'une telle mesure était nécessaire pour tenir compte de la situation des entreprises qui procèdent, dans le cours de leurs activités, à la constitution et au renouvellement de leur stock ou de leur marchandise destinée à être revendue ou louée à leur clientèle. En effet, ces entreprises concluent, de façon répétée avec leurs fournisseurs ou les fabricants de ces biens, des contrats de vente à tempérament par exemple, lesquels sont cédés aux prêteurs qui financent ces transactions. Le ministre avait alors expliqué que si la mesure prévue à l'article 2961.1 C.c. n'était pas adoptée, les entreprises devraient encourir des démarches et des coûts importants résultant de l'obligation de procéder à des inscriptions distinctes sur le registre pour chacune de ces réserves de propriétés et cessions aux fins de l'opposabilité aux tiers. Ainsi, la Loi 181 a permis à de telles entreprises de procéder à la publication de leurs droits au RDPRM « [...] *au moyen d'une inscription unique globale couvrant l'ensemble des biens sujet à ces droits* »[174].

Toutefois, afin de protéger les tiers acquéreurs de ces biens, l'article 2961.1 C.c. a prévu que les droits visés par ce type de contrat-cadre ne pourront être opposables aux tiers qui auront acquis l'un de ces biens dans le cours des activités de l'entreprise de leur vendeur. Un bien acquis dans de telles circonstances sera libre de tout droit. Cette disposition législative constitue donc une exception au principe général voulant que les droits ayant été publiés en temps utile soient opposables aux tiers.

---

[172] L. PAYETTE, *op. cit*, note 31, #2003, p. 977.
[173] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 146, 35e Législature, 2e session, 10 décembre 1997, p. 9332.
[174] *Id.*

4.2 La vente du bien d'autrui

La règle établie à l'article 1714 C.c. prévoit qu'en cas de vente du bien d'autrui[175], « *Le véritable propriétaire peut demander la nullité de la vente et revendiquer contre l'acheteur le bien vendu* [...]». Il y a toutefois quelques exceptions à ce principe, soit le cas où la vente a lieu sous l'autorité de la justice et celui où l'acheteur peut opposer une prescription acquisitive. De plus, si le bien est un meuble qui a été acquis dans le cours des activités d'une entreprise[176], le vendeur est alors tenu de rembourser à l'acheteur de bonne foi le prix qu'il a payé.

Cela étant dit, le véritable propriétaire ayant dûment publié ses droits est-il soumis aux prescriptions de l'article 1714 C.c.? Dans le contexte de l'étude d'un contrat de vente à tempérament, M. Boudreault et S. Brunelle ont répondu par l'affirmative à cette question.

Ainsi, le véritable propriétaire ne pourra demander l'annulation de la vente et revendiquer son bien, si ce bien a été vendu sous l'autorité de la justice ou acquis par prescription[177]. De plus, M. Boudreault et S. Brunelle sont d'avis que l'acheteur

---

[175] La vente du bien d'autrui est définie à l'article 1713 C.c. comme étant *«La vente d'un bien par une personne qui n'en est pas propriétaire ou qui n'est pas chargée ni autorisée à le vendre* [...]»

[176] Dans l'affaire *Hamelin fers et métaux Inc.* c. *Québec (Procureur général)*, AZ-01019522 (C.A.), il a été déterminé que la question de savoir si un bien avait été vendu « *dans le cours des activités d'une entreprise* » selon l'article 1714 C.c. est une preuve objective qui ne doit pas être uniquement fondée sur la perception de l'acheteur de bonne foi. De plus, la Cour a interprété restrictivement cette expression dans l'affaire *Federated Insurance Co. of Canada* c. *Galp inc.*, REJB 2004-66524 (C.A.): « [102] *Third, the test to determine whether the sale of stolen property by an enterprise is in the ordinary course of its business should require relatively little fact-finding. This is consistent with what this Court has already determined when it held that the test is an objective one* ». « [103] *In essence, the only relevant evidence is whether the particular object sold by the enterprise is one which it sells to its customers as an integral part of its business activities with the intention of earning income and generating a profit from such sales that is consistent with the purpose for which the enterprise was created, that is to say, its raison d'être. If the article sold by the enterprise does not meet that criteria, then in my view the sale cannot be said to be part of the business activities of the enterprise, but merely an incident of those activities to which the concept of ordinary course of business does not apply.*». Suivi dans : *John Deere Ltd. c. Ferme Filion et Mercier, s.e.n.c.*, J.E. 2006-1955 (C.S.); *Chartré* c. *Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623 (C.A.).

[177] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.48-49. L'article 2957 C.c. prévoit spécifiquement que la publicité n'interrompt pas le cours de la prescription. À ce sujet voir D.-C.

de bonne foi qui s'est procuré un bien meuble dans le cours des activités d'une entreprise[178] pourra exiger du véritable propriétaire qui demande l'annulation de la vente et revendique son bien, qu'il lui rembourse le prix qu'il a payé et ce, même si le propriétaire avait dûment publié ses droits[179].

Ces auteurs font remarquer que certains pourraient prétendre que si le législateur a stipulé à l'article 1749 C.c. que le vendeur peut reprendre son bien entre les mains de tout acquéreur subséquent lorsque la réserve de propriété a été publiée en temps utile, c'est que son objectif était justement d'écarter l'application de 1714 al.2 C.c.[180]. Selon cette théorie, le régime de la vente à tempérament, tel que modifié par la Loi 181, exclurait l'application des dispositions sur la vente du bien d'autrui. Toutefois, M. Boudreault et S. Brunelle sont d'avis que l'article 1749 C.c. ne suffit pas à écarter l'application de l'article 1714 C.c. Malheureusement, ils n'expliquent pas plus amplement leur position sur cette question.

À tout évènement, nous sommes en accord avec les conclusions de ces auteurs. L'argument voulant que l'article 1749 C.c. écarte l'application du régime de la vente du bien d'autrui, bien que séduisant à première vue, ne résiste pas à l'analyse. En effet, les tenants de cette théorie pourraient valablement argumenter que le véritable propriétaire qui publie ses droits le fait précisément dans le but de les rendre opposable aux tiers. De plus, les articles 1745 et 1749 C.c. ne font pas dépendre l'opposabilité des droits du vendeur de facteurs externes, tels la bonne foi de l'acquéreur subséquent ou le fait que cet acquéreur ait acheté le bien dans le cours des activités d'une entreprise.

LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 146, #139, p.85; J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 79, p.28-30; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 82, #55, p.64-65.

[178] Une telle hypothèse supposerait que l'acheteur-vendeur exploite une entreprise qui vend des biens de même nature que celui ayant fait l'objet de la vente initiale.

[179] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.48-49. Il est à noter que la question de savoir si cet article 1714 C.c. peut être opposé au véritable propriétaire qui n'a pas respecté ses obligations de publicité et qui veut reprendre son bien n'a pas été étudié dans le cadre de cet article.

[180] En effet, nous verrons ultérieurement que l'article 1749 C.c. a suscité des interprétations divergentes, certains soutenant que cet article était simplement un cas d'application de l'article 2941 C.c., d'autres qu'il énonçait de façon limitative les conséquences du défaut de publication des droits du vendeur à tempérament.

Nous sommes toutefois d'avis que cette théorie ne tient pas compte des éléments suivants. D'abord, l'article 1749 C.c. n'est qu'un exemple d'application du principe général édicté à l'article 2941 C.c. relativement aux effets de la publicité des droits[181], de sorte que l'on ne saurait lui attribuer une portée aussi large. De plus, si le législateur avait voulu écarter l'application des dispositions sur la vente du bien d'autrui par le biais de l'article 1749 C.c., il l'aurait exprimé plus clairement. Selon nous, cette conclusion est d'autant plus plausible que l'article 1749 C.c. n'a pas son pendant dans les autres contrats visés par la Loi 181. Ainsi, si cette théorie devait être retenue, elle ne pourrait s'appliquer qu'aux contrats de vente à tempérament, à l'exclusion de la vente avec faculté de rachat[182], du bail à long terme et du crédit-bail. Il s'agit là, selon nous, d'une position difficilement défendable.

En conséquence, le régime de la vente du bien d'autrui ne semble pas devoir être écarté dans les cas où la Loi 181 a assujetti à la publicité les droits de certains propriétaires. Toutefois, ce régime a certes pour effet de moduler la règle de l'opposabilité aux tiers des droits de tels propriétaires ayant été dûment publiés.

Afin de connaître la portée des dispositions portant sur la vente du bien d'autrui sur les droits des véritables propriétaires ayant dûment publiés leurs droits, il est nécessaire de procéder à l'interprétation de ces dispositions. Tel qu'il sera démontré ci-après, un tel exercice n'est pas sans présenter quelques difficultés.

À ce propos, lorsque les droits du véritable propriétaire ont été publiés conformément aux prescriptions du *Code civil*, dans quelles circonstances le tiers acquéreur qui a acheté un bien dans le cours des activités de l'entreprise de son

---

[181] *Supra*, p. 41, à la sous-section 2.

[182] Toutefois, en matière de vente avec faculté de rachat, si l'acheteur vend le bien à un acquéreur subséquent, il n'y ait pas, théoriquement, «*vente du bien d'autrui*» puisque l'acheteur est propriétaire du bien. Cependant, si le vendeur original exerce sa faculté de rachat, la condition résolutoire se réalise de sorte que le contrat de vente intervenu avec l'acheteur est résolu et, du coup, celui de l'acquéreur subséquent. Dès lors, les commentaires formulés en matière de vente à tempérament s'appliquent à la vente avec faculté de rachat : M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.63-64.

vendeur peut-il être considéré de bonne foi? En effet, l'article 2943 C.c. prévoit que la personne qui acquiert ou publie un droit sur un bien est présumée connaître les droits inscrits sur le registre à l'égard de ce bien. Suite aux modifications apportées au *Code civil* en 2001[183], la personne qui s'abstient de consulter le registre ne pourra repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi[184]. Ainsi, le véritable propriétaire peut désormais s'appuyer sur la présomption édictée à l'article 2943 C.c. pour prouver que le tiers acquéreur connaissait les droits qu'il avait sur ce bien. Il appartiendra alors à ce tiers acquéreur de démontrer sa bonne foi. Selon les circonstances, une telle preuve pourra s'avérer difficile[185].

À ce sujet, Me Quenneville est d'avis que si le véritable propriétaire qui revendique son bien a publié ses droits au RDPRM, le tiers acquéreur ne pourra être considéré de bonne foi au sens de l'article 1714 C.c. que s'il a consulté le registre[186]. Il s'exprime comme suit :

> « [...] *le législateur a modifié récemment l'article 2943 C.c.Q. afin d'empêcher qu'un acheteur qui n'a pas consulté le RDPRM préalablement à l'acquisition d'un bien puisse invoquer sa bonne foi à l'encontre des recours du vendeur à tempérament, bénéficiaire de la réserve de propriété. Cela peut s'expliquer par le désir du législateur de favoriser l'efficacité du régime de publication des droits. Toutefois, en modifiant 2943 C.c.Q., le législateur n'a fait aucune distinction entre les biens usagés et les biens neufs achetés dans le cours des activités d'une entreprise, non plus qu'entre les biens qui sont acquis dans le cours des activités d'une entreprise et ceux qui sont acquis hors de ce cadre. Dès lors, un acheteur se voit dans l'obligation de consulter le RDPRM dès qu'il désire faire l'acquisition d'un bien et être pleinement protégé. Inutile de dire que la rapidité des transactions se trouve grandement affectée.*

---

[183] *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière* (L.Q. 2000, ch. 42) entrée en vigueur le 9 octobre 2001.
[184] Avant l'entrée en vigueur des modifications à l'article 2943 C.c., une telle présomption pouvait être repoussée même en l'absence de consultation des registres.
[185] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2102- 2104, p.1030 à 1032.
[186] Voir également : J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 79, p.26; P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 54, #52, p.61; *John Deere Ltd. c. Ferme Filion et Mercier,* précitée, note 176 ; *Crédit Ford du Canada ltée c. Fredette*, AZ-50217089 (C.Q.).

> *S'il ne consulte pas le RDPRM avant d'acheter un bien qui s'avère grevé d'une réserve de propriété et que le propriétaire revendique ce bien, le tiers sera dans l'impossibilité d'invoquer sa bonne foi pour repousser la présomption de connaissance des droits inscrits au RDPRM. Cela aura notamment pour conséquence d'empêcher le tiers d'exiger du vendeur à tempérament de lui rembourser le prix qu'il a payé, privilège accordé par l'article 1714 C.c.Q. »*[187]

Toujours dans le cadre de l'étude du contrat de vente à tempérament, M. Boudreault et S. Brunelle[188] ont émis une opinion plus nuancée. Selon eux, la présomption de connaissance des droits inscrits au RDPRM prévue à l'article 2943 C.c. est une présomption simple qui pourrait être repoussée par le fait que l'acquéreur subséquent a acquis le bien dans le cours des activités d'une entreprise. Ainsi, dans un tel cas, le véritable propriétaire serait dans l'obligation de rembourser à cet acquéreur subséquent le prix qu'il a payé pour acquérir ce bien. En effet, selon ces auteurs, la protection des droits de l'acheteur de bonne foi ayant acquis un bien dans le cours des activités d'une entreprise devrait primer ceux d'un vendeur à tempérament.

Me Boudreault a réitéré cette position dans un article paru subséquemment[189] dans le contexte de l'analyse d'un contrat de bail à long terme. Il mentionne que l'article 1714 C.c. a pour objectif d'assurer la sécurité des acheteurs de bonne foi dans le cas d'une vente faite dans le cours des activités d'une entreprise. Si la présomption de l'article 2943 C.c. devait avoir pour effet d'écarter la présomption de bonne foi des acheteurs visés par l'article 1714 C.c., cela aurait pour conséquence que toute personne qui achète un bien meuble dans le cours des activités d'une entreprise devrait vérifier au RDPRM si le bien en question est affecté d'un droit en faveur d'un locateur, d'un vendeur à tempérament, etc. Selon Me Boudreault, la protection générale de tels acheteurs prime certains intérêts

---

[187] Mathieu QUENNEVILLE, « Qu'en est-il de la bonne foi des acheteurs de biens autrefois vendus à tempérament? » 2002, vol. 10, n° 8, Repères, 262, p.265.
[188] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15, p.49.
[189] Marc BOUDREAULT, « Sûretés », (2005) 107 *R. du N.* 175 p.191-194.

particuliers. La vente faite dans le cours des activités d'une entreprise devrait être une situation particulière qui veut que dans un tel cas, l'acheteur ne soit pas soumis à de telles vérifications au RDPRM.

Me Louis Payette est également ce cet avis[190].

Selon nous, cette théorie est conforme à l'intention du législateur d'assurer la stabilité des transactions commerciales. À titre d'exemple, rappelons qu'avant l'entrée en vigueur de la Loi 181, les droits des créanciers visés à ces contrats étaient opposables aux tiers sans qu'il soit nécessaire de les publier. Or, comme nous venons de le voir, le législateur avait prévu une exception à l'article 1714 C.c. pour le tiers acquéreur de bonne foi ayant acquis le bien dans le cours des activités d'une entreprise. De plus, le législateur a également prévu que l'hypothèque qui grève une universalité de biens cesse de subsister sur le bien aliéné dans le cours des activités d'une entreprise[191]. Également, tel que mentionné précédemment, le créancier ayant publié ses droits dans un bien dans le cadre d'une inscription globale en vertu de l'article 2961.1 C.c. ne pourra les opposer au tiers qui aura acquis l'un de ces biens dans le cours des activités de l'entreprise. Ces dispositions tendent à démontrer la volonté du législateur de protéger les droits de l'acheteur qui acquiert un bien dans le cours des activités d'une entreprise.

5. La notion de « *tiers* »

Qui sont les tiers à l'encontre de qui les droits aux contrats visés par la Loi 181 seront inopposables en cas de défaut de publicité? Le *Code civil* ne définit pas la notion de «*tiers*» dans le contexte contractuel de sorte qu'il y a lieu de se tourner vers la doctrine afin de trouver une piste de solution.

---

[190] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2103, p.1031-1032.
[191] Art. 2674 C.c.

À ce propos, la professeure Louise Rolland explique cette notion de «tiers» de façon très éclairante :

> *« Le droit commun codifié (...) est un terrain propice à l'adoption de concepts ouverts, qu'on pense à la bonne foi, à la faute, à autrui, à la liberté, à l'égalité. L'on dit souvent que ces concepts servent d'une part à couvrir un ensemble disparate de cas d'espèces, d'autre part à prévoir l'imprévisible mouvement de l'évolution des réalités et des mentalités. Les notions indéterminées rempliraient donc des fonctions déterminées.*
>
> *Le concept de « tiers », dans les rapports de droit privé, rallie cette problématique. Le Code civil du Québec comporte plus de 200 interpellations législatives des tiers, aux titres des personnes, des biens, des obligations, de la preuve, des sûretés, de la publicité des droits. S'il arrive au législateur de les qualifier – par exemple, les tiers bénéficiaires de la stipulation pour autrui, les tiers acquéreurs pour la prescription acquisitive – ce n'est généralement pas le cas. Les tiers forment autrement une masse indifférenciée.*
>
> *Les tiers sont unanimement définis comme des étrangers, étrangers à un groupe selon les dictionnaires généraux, étrangers à un rapport juridique selon les dictionnaires spécialisés.*
>
> [...]
>
> *Le droit civil propose donc une structure binaire : d'un côté, les habitants d'un espace juridique - titulaire de droits ou débiteur d'obligations - et de l'autre, ceux qui en sont exclus, les tiers. La clôture juridique engendre donc les tiers qui, dans un mouvement circulaire, seraient essentiels à sa construction et au maintien de la cohérence globale du système. »*[192] [Les références ont été omises]

De plus, l'Honorable Jean-Louis Baudouin et le professeur P.-G. Jobin en donnent la définition suivante :

---

[192] Louise ROLLAND, « Sur les notions juridiques indéterminées. Les tiers en droit privé québécois, ces étranges étrangers », (2005) 35 *R.G.D.* 533, p.536-537.

> *« Les tiers, ou penitus extranei, sont tous ceux restés totalement étrangers au contrat soit au moment de sa conclusion, soit postérieurement à celle-ci. »*[193]

Alors que le concept de « *tiers* » semble à première vue plutôt simple à circonscrire, il a en fait donné lieu à des interprétations divergentes, entre autres, dans le cas de la vente à tempérament. D'aucuns étaient d'avis que les tiers à qui les droits du vendeur étaient inopposables se limitaient à l'acquéreur subséquent et aux créanciers détenant des droits et charges sur le bien ayant fait l'objet de la vente. Cette question sera étudiée plus amplement dans le cadre de l'examen des jugements de la Cour d'appel dans les affaires *Mervis* et *Lefebvre*[194].

Par ailleurs, tenter de circonscrire la notion de « *tiers* » se complique singulièrement dans un contexte de faillite. Le syndic doit-il être assimilé au failli ou doit-il plutôt être considéré comme un tiers au contrat conclu par ce dernier? Cette détermination du statut du syndic n'est pas sans importance compte tenu de son impact en cas de défaut de publication des droits du propriétaire d'un bien. Nous verrons un peu plus loin, la controverse suscitée par cette question et la position adoptée par la Cour suprême dans les affaires *Lefebvre-Tremblay* et *Ouellet*.

En résumé, il a été démontré à la présente section les effets directs, immédiats et concrets de l'assujettissement à la publicité des droits mobiliers touchant les contrats visés par la Loi 181 en matière de publicité des droits. En adoptant ce projet de loi, le législateur voulait-il aussi, indirectement, reconnaître le caractère de sûreté de ces mêmes contrats? Plusieurs l'ont prétendu. C'est précisément cette question qui sera étudiée à la section suivante.

---

[193] Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, # 483, p.381.
[194] *Infra*, respectivement page 106 et 114.

E. Le législateur avait-il un objectif parallèle lors de l'adoption du PL 181?

Tel que mentionné précédemment, l'adoption de la Loi 181 s'insère dans le cadre de la réforme commencée au *Code civil*, terminant ainsi les phases de développement du RDPRM. De cette façon, le législateur a clairement mentionné vouloir assurer la sécurité des transactions et diminuer les risques de fraude. Mais était-ce là l'unique objectif visé par le législateur en procédant à de telles modifications législatives? Entendait-il également, de façon incidente, réformer certains aspects du droit des sûretés? Plus spécifiquement, devrait-on voir dans les modifications législatives apportées aux contrats visés par la Loi 181, une volonté du législateur de leur reconnaître un caractère de sûreté réelle?

Nous verrons plus tard que ces questions, et d'autres qui en découlent, ont suscité une vive controverse jurisprudentielle au sein des tribunaux de première instance en ce qui concerne les contrats de vente à tempérament et de bail à long terme. Plus précisément, un certain courant jurisprudentiel était à l'effet que la nature des rapports juridiques des parties à ces contrats n'avait pas été modifiée par la Loi 181, de sorte que le vendeur et le locateur détenaient toujours un droit de propriété dans le bien faisant l'objet du contrat. Un autre courant, majoritaire celui-là, a vu dans ces modifications législatives une manifestation claire de l'intention du législateur de requalifier ces contrats de sûretés. Or, la détermination de la nature des droits des parties au contrat n'est pas sans conséquence, particulièrement en matière de faillite.

Les tenants de la théorie majoritaire ont été convaincus de la nécessité de procéder à une telle requalification des contrats visés par la Loi 181 au motif que : 1) les créanciers sont assujettis à l'obligation de publier leur droit de propriété pour fins d'opposabilité aux tiers; 2) à défaut de se conformer à une telle obligation, il est désormais impossible aux créanciers de reprendre leur bien s'il a été vendu par leur débiteur à un tiers; et 3) certains créanciers sont même soumis aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires en cas de défaut de leur débiteur.

Malgré le fait que la Cour d'appel se soit prononcée à quelques reprises sur cette question en faveur du courant majoritaire, la Cour suprême a renversé cette position.

En conséquence, afin de permettre une meilleure compréhension des tenants et aboutissants de cette controverse jurisprudentielle, nous ferons d'abord un survol de l'historique législatif ayant mené à la réforme du droit des sûretés réelles et à l'organisation actuelle du droit des sûretés dans le *Code civil*. Nous verrons ensuite plus en détail les motifs ayant justifié l'adoption de certaines des modifications législatives du PL 181. Ainsi, nous tenterons de circonscrire l'intention véritable du législateur lors de l'adoption du PL 181 de façon à en arriver à une interprétation des dispositions législatives qui soit la plus juste possible.

1. La réforme du droit des sûretés au *Code civil*

D'abord, qu'est-ce qu'une sûreté? Le Dictionnaire de droit privé[195] définit ce terme comme suit : « [...] *Droit accessoire à une créance dont il garantit l'exécution.* [...]». La professeure Denise Pratte enseigne que les sûretés peuvent être classées en différentes catégories, selon le mode de qualification choisi. Plus particulièrement, en ce qui concerne les sûretés réelles, elle explique que ces sûretés se distinguent des sûretés personnelles selon qu'elles ont ou non un lien direct sur le bien[196].

Cela étant dit, le droit des sûretés tel qu'on le connaît actuellement est le résultat d'un long processus de modernisation qui a débuté en 1955, lorsque le législateur a adopté une loi[197] visant à procéder à la révision du *Code civil du Bas-Canada*. Le

---

[195] CENTRE DE RECHERCHE EN DROIT PRIVÉ ET COMPARÉ DU QUÉBEC, Dictionnaire de droit privé et Lexiques bilingues, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1991, p.548.
[196] Denise PRATTE, *Priorités et hypothèques*, 2e éd., Les Éditions Revue de Droit, Université de Sherbrooke, 2005, #55-61, p.49 à 51.
[197] Loi concernant la révision du Code civil (L.Q. 1954-55, ch. 47) (L.Q. 1959-1960, ch. 97).

rapport élaboré suite à cette révision devait servir à la préparation d'un projet définitif de *Code civil*[198].

Une vingtaine d'années plus tard, l'ORCC a remis au ministre de la Justice de l'époque un rapport global sous forme de projet de *Code civil* ainsi que 2 volumes de commentaires représentant l'aboutissement de ses travaux[199]. Le rapport préconisait, entre autres, de réaménager tout le domaine du droit des sûretés réelles, tant mobilières qu'immobilières[200]. La nécessité de procéder à une telle réforme s'expliquait par le fait qu'à cette époque, le droit des sûretés était caractérisé par la diversité des sûretés mobilières et la complexité des dispositions législatives. En effet, la liberté contractuelle avait permis la création de divers mécanismes contractuels de financement (tels la vente à réméré, la vente avec clause de dation en paiement, les divers nantissements, etc.) destinés à combler l'absence de l'hypothèque mobilière. Cette diversité de sûretés mobilières engendrait une diversité de régimes de constitution et d'opposabilité des droits, ainsi que de modalités de réalisation. Un tel contexte avait donc suscité des interprétations jurisprudentielles variées[201].

La réforme des sûretés réelles a donc été axée « [...] *vers une plus grande égalité entre les créanciers et vers l'uniformisation des diverses sûretés* »[202]. Dans leurs grandes lignes, les propositions contenues au rapport de l'ORCC étaient de simplifier et d'uniformiser le régime des sûretés réelles, de reconnaître

---

[198] Gil RÉMILLARD, «Présentation du projet de *Code civil du Québec*» (1991) 22 *R.G.D.* 5, p.8.
[199] *Id.*, p.8-9.
[200] À ce propos, il y a lieu de noter que mis à part le droit des sûretés, les propositions de l'ORCC ont donné lieu à de nombreux avant-projets de lois et/ou projets de lois en matière de droit de la famille, droit des personnes, droit des successions, droit des biens, etc. ainsi qu'à de nombreuses consultations publiques ayant mené au dépôt d'une multitude de mémoires de la part de différents organismes. Pour plus de détails à ce sujet voir : Jean PINEAU, « La philosophie générale du nouveau Code civil du Québec », (1992) 71 *R. du B.* 423, p.426.
[201] Pierre CIOTOLA, «Commentaires sur la réforme des sûretés réelles» (1990) 24 *R.J.T.* 567, p.570-576.
[202] *Id.*, p.579; Louise POUDRIER-LEBEL et Louis LEBEL, «Observations sur le Rapport de l'Office de révision du Code civil sur les sûretés réelles», (1977) 18 *C. de D.* 833, p.835-836.

l'hypothèque mobilière sans dépossession et de consolider les recours des créanciers hypothécaires[203].

Ainsi, le concept de la présomption d'hypothèque avait été suggéré par l'ORCC, lequel visait à intégrer toutes les sûretés, mobilières ou immobilières, ainsi que les divers mécanismes contractuels utilisés à cette fin. Ce concept était plus ou moins calqué sur le modèle de l'article 9 du *Code uniforme de commerce* en vigueur aux États-Unis[204] (et qui avait également été adopté par plusieurs provinces canadiennes de *common law* lors des réformes sur le droit des sûretés mobilières). Ainsi, le principe de la présomption d'hypothèque était principalement énoncé aux articles 281 et 282 du rapport de l'ORCC au Livre « *Des biens* » :

> *« **281** Nul ne peut prétendre à un droit sur un bien pour assurer le paiement d'une obligation, si ce n'est par hypothèque.*
>
> *Toute stipulation à l'effet de conserver ou de conférer un droit sur un bien pour assurer le paiement d'une obligation est une stipulation d'hypothèque.*
>
> *Elle ne peut conserver ou conférer qu'une hypothèque en faveur du créancier, sous réserve des formalités requises pour la constitution et la publication de l'hypothèque.*
>
> ***282** L'article précédent s'applique sans égard au nombre, au nom ou à la nature des actes intervenus et nonobstant les termes employés.*
>
> *Ainsi, l'aliénation ou la location d'un bien ou une autre convention qui tombe sous le coup de l'article précédent emporte, quelles qu'en soient les modalités, transfert de propriété avec réserve d'hypothèque en faveur du créancier, ou, selon le cas, ne lui confère qu'une hypothèque, et la*

---

[203] P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 201, p.579.

[204] Roderick A. MACDONALD, «Faut-il s'assurer qu'on appelle un chat un chat? Observations sur la méthodologie législative à travers l'énumération limitative des sûretés, «la présomption d'hypothèque» et le principe de «l'essence de l'opération»», dans *Mélanges Germain Brière*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1993, 527, p. 531-532.

> *faculté ou l'obligation d'achat dont elle peut être assortie est alors sans effet. »* [205]

À ce sujet, l'ORCC avait fait les commentaires suivants :

> *« L'objet de l'article 281 est de réduire à un seul concept, l'hypothèque, tout droit accessoire qu'on peut créer sur un bien pour protéger ou garantir l'exécution d'une obligation principale.*
>
> *[...] Il est souhaitable, en effet, que l'hypothèque, qui est maintenant étendue aux meubles et accompagnée de recours multipliés en faveur du créancier – et qui a lieu que le débiteur se dépossède du bien ou qu'il ne s'en dépossède pas – régisse toutes les situations où un créancier prétend à un droit particulier sur un bien de son débiteur dans le but, avoué ou non, d'assurer le paiement de ce qui est dû. Selon l'article 282, cette règle doit s'appliquer même si l'effet apparent des conventions intervenues est de sortir les biens concernés du patrimoine du débiteur pour en attribuer la propriété, absolue ou conditionnelle, au créancier. »*[206] [Nos soulignés]

Tel que le soulignait le professeur R. A. MacDonald, la présomption d'hypothèque avait pour conséquence « [...] *l'abolition de toute opération juridique conventionnelle autre que l'hypothèque dont l'objet ou l'effet est de garantir l'exécution d'une obligation par l'attribution ou la conservation d'un droit sur un bien* » [207].

En fait, aux termes de la présomption d'hypothèque, tous les contrats « [...] *qui auraient normalement eu pour effet de réserver ou de créer un droit réel dans un bien, emportaient nécessairement création d'une hypothèque s'ils avaient pour objectif réel d'assurer l'exécution d'une obligation* »[208]. Ainsi, les contrats de vente

---

[205] OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. I, Projet de Code civil, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p.260.
[206] OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, Commentaires, vol. II, tome 1, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p.431-432.
[207] R. A. MACDONALD, *op. cit.*, note 204, p 533.
[208] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #153, p.63.

à tempérament, de louage avec option d'achat et de crédit-bail conclus à titre de sûreté seraient tous automatiquement devenus des ventes à terme avec réserve d'hypothèque en faveur du créancier[209].

Donc, la seule exception au principe fondamental de l'égalité entre les créanciers se serait traduite par un concept juridique unique et uniforme, l'hypothèque. Cela aurait été le seul mode de sûreté réelle autorisé par la loi[210]. Cette proposition de l'ORCC n'était certes pas passée inaperçue et avait suscité de vives réactions.

En effet, les défenseurs de la présomption d'hypothèque y voyaient là un régime de sûretés très avantageux relié, de façon générale, à l'inscription des droits des créanciers et leur assujettissement aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires. Plus particulièrement, il avait été soulevé que la présomption d'hypothèque minimiserait les risques de pertes du créancier rendant ainsi le crédit plus accessible. De plus, il avait également été invoqué que les formalités d'enregistrement et les mécanismes d'exécution seraient les mêmes pour toutes les garanties. De surcroît, de tels droits mobiliers auraient été facilement enregistrables ailleurs au Canada et aux États-Unis (et inversement) facilitant ainsi le commerce interprovincial et international. Également, il y aurait eu un équilibre entre les parties lors de la réalisation des garanties. Finalement, le style d'une telle législation aurait été proprement civiliste, faisant appel à un concept propre au droit civil, l'hypothèque, et aurait édicté des règles générales rédigées de manière à faciliter l'interprétation téléologique et fonctionnelle des actes juridiques[211].

Par contre, la présomption d'hypothèque avait également fait l'objet de vives critiques[212]. On avait d'abord et surtout reproché à la présomption d'hypothèque de restreindre de façon importante la liberté contractuelle. En effet, une telle

---

[209] R. A. MACDONALD, *op. cit.*, note 204, p.545.
[210] L. POUDRIER-LEBEL et L. LEBEL, *loc. cit.*, note 202, p.836.
[211] R. A. MACDONALD, *op. cit.*, note 204, p. 545 et suiv. Voir également L. PAYETTE, *op.cit.*, note 31, #154, p.64-65.
[212] Voir Aline GRENON, «La problématique entourant les «sûretés-propriétés» au Québec : *Lefebvre (Syndic de)*; *Tremblay (Syndic de)* et *Ouellet (Syndic de)*», (2005) 35 *R.G.D.* 285, p.293-297.

présomption aurait transformé en hypothèque tout mécanisme contractuel ayant pour effet de créer une garantie, ce qui aurait risqué d'entraîner la disparition d'institutions juridiques telles que le crédit-bail. De plus, on avait argumenté en ce qui concerne les sûretés mobilières que la présomption d'hypothèque était un mécanisme lourd et inefficace vu l'obligation d'enregistrement. Également, la présomption aurait semé la confusion relativement à la qualification des actes juridiques intervenus entre les parties (en ce qui concerne la nature de l'acte et ses effets) de sorte qu'elle aurait engendré une incertitude juridique considérable. En effet, il avait été soutenu que « [...] *des parties seront présumées avoir constitué une hypothèque sans y avoir pensé* »[213]. Finalement, la présomption d'hypothèque aurait coupé le droit des sûretés de ses racines civilistes[214].

Le 19 décembre 1986, un avant-projet de loi portant sur la réforme du droit des sûretés réelles et la publicité des droits[215] a été présenté à la consultation publique. Les orientations majeures de ce projet de réforme étaient la simplification du régime des sûretés réelles, la reconnaissance de l'hypothèque mobilière et la consolidation des recours des créanciers hypothécaires[216] (en cela, l'avant-projet sur les sûretés réelles rejoignait les propositions de l'ORCC). Toutefois, cet avant-projet n'a pas retenu le concept de la présomption d'hypothèque.

Quelques mois plus tard, soit à l'été 1987, la Commission des Institutions a tenu des audiences publiques sur cet avant-projet et a reçu pas moins de 20 mémoires sur ce texte provenant d'autant d'organismes et d'ordres professionnels[217].

---

[213] L. POUDRIER-LEBEL et L. LEBEL, *loc.cit.*, note 202, p. 854.
[214] R. A. MACDONALD, *op. cit.*, note 204, pour une analyse approfondie de la question.
[215] *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*, Avant-projet de loi, 1ière session, 33e Législature Québec, 1986.
[216] Sur cet avant projet, voir France FRADETTE, «Les sûretés réelles : aperçu des principales nouveautés proposées par la réforme du Code civil», (1987) 89 *R.* du *N.* 732; P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 201, p.579 et suiv.
[217] G. RÉMILLARD, *loc. cit.*, note 198, p.10.

Par la suite, en août 1989, un comité spécial de consultation fut formé par le ministre de la Justice afin de l'aider à déterminer les grandes orientations du *Code civil*[218].

Finalement, à l'instar de l'avant-projet de loi de 1986, le concept de la présomption d'hypothèque était absent du Projet de Loi 125[219], soit le projet de *Code civil* déposé en décembre 1990 à l'Assemblée nationale[220]. À ce sujet, le 18 décembre 1990, lorsque le ministre de la Justice, Gil Rémillard, a rendu public le projet de *Code civil*, il s'est exprimé comme suit :

> *« La solution préconisée par l'avant-projet de loi sur les sûretés réelles, déposé en 1986, a été de ne pas retenir cette présomption et de privilégier plutôt la tradition civiliste, laquelle préfère les situations nettes à celles reposant sur l'interprétation des tribunaux. Cette solution, qui évite d'assimiler à l'hypothèque des situations privilégiées qui découlent naturellement du contrat, tels le droit de rétention, la résolution du contrat, la réserve de propriété, suppose néanmoins des interventions législatives ponctuelles pour clarifier les droits des divers créanciers et prévoir leur opposabilité.*
>
> *Après avoir considéré les avantages et inconvénients de la proposition faite par l'O.R.C.C., je proposerais de maintenir l'approche de l'avant-projet et de ne pas adopter la présomption d'hypothèque comme règle applicable à l'ensemble des contrats offrant une garantie; je proposerais plutôt de soumettre à la publicité les droits qui, à certains égards, peuvent modifier les rapports entre les créanciers d'un débiteur, tels les droits à obtenir la résolution de la vente, en certaines circonstances, les réserves de propriété, le crédit-bail… » 221 [Nos soulignés]*

---

[218] *Id.*
[219] *Code civil du Québec*, Projet de Loi 125, (sanctionné le 18 décembre 1991), 1re session, 34e Législature, Québec, 1990.
[220] Pour une présentation des traits dominants du Projet de Code civil voir : Marc BOUDREAULT, Pierre CIOTOLA, « Présentation et critique des dispositions du Projet de loi 125 portant sur les sûretés réelles », (1991) 22 *R.G.D.* 697.
[221] G. RÉMILLARD, *loc. cit.*, note 198, p.55.

À nouveau, les organismes intéressés ont pu faire valoir leurs représentations écrites. Par la suite, la Sous-Commission des Institutions a procédé à l'étude détaillée du Projet de Loi 125, du 27 août au 12 décembre 1991.

Le *Code civil* a finalement été adopté et sanctionné le 18 décembre 1991[222]. Ce nouveau *Code civil* n'incluait pas le concept de la présomption d'hypothèque.

Le ministre de la Justice a d'ailleurs confirmé la position du législateur quant au rejet de la présomption d'hypothèque dans ses commentaires accompagnant le *Code civil*, au Livre sixième « *Des priorités et des hypothèques* », plus particulièrement au titre premier, « *Du gage commun des créanciers* » :

> *« Enfin, ce titre maintien la règle selon laquelle les causes légitimes de préférence sont les priorités et les hypothèques, de sorte que seules ces sûretés sont régies par les dispositions du Livre sixième. Ainsi, le code n'a pas retenu la présomption d'hypothèque dont l'effet aurait été d'assimiler à une hypothèque toute convention qui procurait au créancier un avantage dans la réalisation de sa créance.*
>
> *L'introduction d'une telle présomption risquait d'aller à l'encontre de la conception civiliste du droit des obligations et des sûretés. Elle aurait entraîné également une incertitude juridique considérable en raison des litiges que ne manquerait pas de soulever la difficulté de qualifier certaines conventions, sans parler de l'impossibilité de mesurer toutes les conséquences de l'adoption d'un principe étranger à notre droit, qui, de plus, est traité de diverses manières dans les provinces anglaises.*
>
> *La solution retenue a consisté plutôt à apporter, dans d'autres dispositions du code, un tempérament aux difficultés dénoncées relativement aux conventions qui procurent au créancier un avantage sur les autres créanciers. »*[223]

---

[222] Pour un bref rappel de l'historique de l'élaboration du *Code civil* voir : J. PINEAU, *loc. cit.*, note 200, p.426.

[223] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t.2, Québec, Publications du Québec, 1993, p.1654.

Donc, ce n'est pas sans avoir longuement étudié la question que le législateur a rejeté le concept de la présomption d'hypothèque.

Cependant, le législateur n'a pas rejeté pour autant l'ensemble des propositions de l'ORCC; il a procédé à une importante modernisation du droit des sûretés telle que préconisée par l'ORCC. En fait, de façon générale, le nouveau *Code civil* a marqué la continuité de l'ancien droit par sa consolidation et son amélioration. Il a aussi tenu compte de l'évolution de la société afin de refléter les réalités sociales, morales et économiques québécoises. Le *Code civil* s'appuie donc sur des valeurs nouvelles, dont la réalisation d'un meilleur équilibre dans le commerce juridique[224].

Plus particulièrement, le législateur a reconnu l'hypothèque mobilière sans dépossession et a ainsi simplifié et unifié toutes les diverses formes de sûretés réelles du *Code civil du Bas-Canada*. En effet, les sûretés tels les nantissements commerciaux, agricoles et forestiers, les cessions de biens en stock sont devenues des hypothèques mobilières sans dépossession. Il a conservé certains des mécanismes contractuels conférant des avantages aux créanciers comme la vente à tempérament. De plus, le *Code civil* a procédé à l'abolition de la plupart des privilèges du *Code civil du Bas-Canada* au profit de certaines priorités (tels les frais de justice, les taxes et les impôts dus à l'État, aux municipalités et commissions scolaires, etc.) et hypothèques légales (telle l'hypothèque légale de la construction). Les recours des créanciers hypothécaires ont également été consolidés et revêtent un caractère d'ordre public. L'exercice de ces recours est régi par des conditions générales et des avis préalables. De tels recours sont désormais au nombre de quatre, soit la prise de possession à des fins d'administration, la prise en paiement, la vente sous contrôle de justice ou la vente par le créancier. En effet, sous le *Code civil du Bas-Canada*, le créancier ne pouvait exercer que l'action hypothécaire. De plus, si le contrat prévoyait une

[224] J. PINEAU, *loc. cit.*, note 200, p.434.

clause de dation en paiement, il pouvait également demander à se faire déclarer propriétaire de l'immeuble[225].

Il appert du survol de l'historique législatif ayant mené à la réforme du droit des sûretés réelles que le législateur a choisi de conserver les mécanismes propres au droit civil qui utilisent le droit de propriété à titre de sûreté. Il a toutefois atténué les conséquences reliées au fait de ne pas avoir retenu la présomption d'hypothèque en prévoyant des dispositions visant à règlementer ces contrats. Plus spécifiquement, dans certains cas, le législateur a soumis les créanciers partis à de tels contrats à certaines formalités de publicité pour fins d'opposabilité aux tiers. De plus, dans les cas où ces contrats sont le plus souvent utilisés pour créer des garanties fondées sur le droit de propriété (soit la vente à tempérament, la vente avec faculté de rachat, la vente immobilière avec clause résolutoire et la fiducie ayant pour objet de garantir l'exécution d'une obligation), le législateur a assujetti le créancier, dans certaines circonstances, aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires. De façon plus générale, la clause de dation en paiement a été prohibée[226].

Le législateur a donc décidé de maintenir une distinction entre les notions de sûreté et de propriété dans le domaine de la constitution et de la mise en œuvre des garanties réelles.

En conséquence, il est impossible de déceler dans l'historique législatif ayant mené à la réforme du *Code civil* en matière de sûretés, dans les propos du ministre de la Justice lors de l'adoption du projet de *Code civil* ou dans la structure même du *Code civil*, une volonté quelconque du législateur d'assimiler à une hypothèque ou à une sûreté réelle, la fiducie constituée pour fins de garantie, la

---

[225] En ce qui concerne la réforme du *Code civil* en matière de sûretés, voir : M. BOUDREAULT, P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 220; J. B. CLAXTON, *op. cit.*, note 23, #1.7-1.16, p. 4-13; Denise PRATTE, « Cinq ans après la réforme, nos sûretés sont-elles sûres? », dans *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, 113, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, 179.

[226] D. PRATTE, *op. cit.*, note 196, p.45-49; M. BOUDREAULT, P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 220, p. 707-708.

vente à tempérament, avec faculté de rachat, le bail à long terme et le crédit-bail. À une époque contemporaine à l'entrée en vigueur du *Code civil*, Me Louis Payette s'était également prononcé en ce sens. Selon lui, il existait dans le *Code civil* « [...] *au moins cinq situations où la convention, conclue pour fins de garantie, demeure un contrat distinct de l'hypothèque : la fiducie pour fins de garantie, la vente avec faculté de rachat ou vente à réméré pour fins de garantie, la vente avec réserve de propriété, la clause résolutoire faute de paiement du prix en matière de vente immobilière et le crédit-bail.* »[227]

Toutefois, en adoptant le PL 181, le législateur aurait-il finalement décidé de faire marche arrière? En effet, doit-on interpréter les modifications législatives apportées au *Code civil* par le PL 181 comme une volonté du législateur d'intégrer certains contrats susceptibles d'être conclus à des fins de garantie dans le droit des sûretés? Dans le but de répondre à cette question, il est intéressant de se pencher sur les motifs ayant mené à l'adoption de certains de ces amendements.

2. Les motifs ayant justifié les amendements apportées au *Code civil* par la Loi 181

Lors de l'adoption du PL 181, le concept de la présomption d'hypothèque n'a pas été remis à l'ordre du jour. Dans son discours, le ministre de la Justice n'a pas non plus indiqué que les contrats visés par les modifications législatives devaient être assimilés à des sûretés réelles[228].

---

[227] Louis PAYETTE, *Les sûretés dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994, #132, p. 42. Voir également *Banque Nationale du Canada* c. *Nadeau*, J.E. 98- 994 (C.Q.) où la Cour s'est prononcée à l'effet que l'article 134 *LARCC* ne devait pas être interprété de façon à considérer la vente à tempérament comme une hypothèque conventionnelle.

[228] Il est intéressant de noter que dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi n° 181, le Barreau avait suggéré d'ajuster les règles du *Code civil* en matière de droit international privé, plus particulièrement certaines dispositions législatives traitant des sûretés mobilières, soit les articles 3102 à 3106 C.c. En effet, le Barreau faisait valoir que ces dispositions se conciliaient difficilement avec les modifications législatives proposées au PL 181 concernant la publicité des droits. Il avait été souligné que de telles règles de droit international privé trouvaient clairement application en matière d'hypothèque, mais que la situation n'était pas aussi claire en matière de vente à tempérament, de bail et de vente avec faculté de rachat. Voir :Québec, Assemblée

Dans ce contexte, pourquoi a-t-on vu dans les modifications législatives du PL 181 un changement d'orientation du législateur en matière de droit des sûretés par rapport à la réforme du *Code civil*? En effet, la plupart des mesures législatives du PL 181 n'étaient pas entièrement nouvelles.

Plus particulièrement, à l'époque de l'adoption du PL 181, les vendeurs à tempérament et avec faculté de rachat et le crédit-bailleur étaient déjà assujettis à la publicité dans certains cas particuliers. La Loi 181 n'a donc fait qu'étendre la portée de l'obligation de publication de leurs droits.

Dans le même ordre d'idées, le *Code civil* prévoyait déjà en 1994 que le fiduciaire et le vendeur avec faculté de rachat étaient assujettis aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires. Le vendeur à tempérament, quant à lui, était soumis aux règles de la prise en paiement ainsi qu'aux mesures préalables à l'exercice de ces droits. Or, le PL 181 a amendé le *Code civil* afin de soumettre aussi le vendeur à tempérament aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires. À ce propos, le ministre Ménard a expliqué ce qui suit en ce qui a trait aux motifs justifiant cet amendement :

> *« Une telle extension des recours du titulaire de la réserve s'avérait nécessaire étant donné que le recours de prise en paiement, avec l'effet extinctif de la dette qui s'y rattache, est souvent peu approprié dans le cas de biens qui, comme les biens meubles, se déprécient rapidement. Elle ne s'appliquerait pas cependant aux réserves de propriété consenties par des consommateurs où la protection qui leur est accordée par la loi requiert le maintien du seul recours de*

---

nationale, *Journal des débats*, 105 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des Institutions, 11 février 1998, Consultations particulières sur le PL 181, p.18. À ce propos, lors de l'étude détaillée du projet de loi, Pierre Charbonneau, légiste au ministère de la Justice, avait expliqué que les dispositions de droit international privé concernant les sûretés mobilières ne s'appliquaient pas uniquement aux hypothèques, mais à l'ensemble des garanties, telles la vente à tempérament, le crédit-bail etc. Selon M. Charbonneau, lors de l'adoption du *Code civil*, c'est à dessein que le titre de la sous-section « *Des sûretés mobilières* » avait été retenu plutôt que les termes « *Priorités et hypothèques* » afin d'avoir une portée plus large. Voir : Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 110, 35e Législature, 2e session, 19 mars 1998, Commission permanente des Institutions, Étude détaillée du projet de loi no 181, p.5.

> *prise en paiement à leur endroit avec l'effet extinctif de la dette du consommateur dans tous les cas. »*[229]

Rappelons toutefois que le fait de soumettre le vendeur à tempérament aux règles relatives à l'exercice des recours hypothécaires a fait dire à plusieurs que ce contrat devait être assimilé à une sûreté.

De surcroît, en soumettant à la publicité la fiducie ayant pour objet de garantir l'exécution d'une obligation, la Loi 181 n'a fait que corriger une lacune au *Code civil*[230]. En effet, le législateur avait déjà prévu en 1994 que les recours du fiduciaire étaient soumis aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires, sans toutefois avoir soumis la fiducie elle-même à la publicité. Il fallait donc publier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire alors que l'objet de l'exercice de ce droit n'y était pas soumis.

L'une des véritables nouveautés apportées par la Loi 181 est le fait que les droits résultant du bail à long terme soient soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers dans certaines circonstances particulières. Cette modification législative a été le résultat de pressions exercées par l'industrie automobile depuis une dizaine d'années auprès du législateur.

À ce propos, lors des consultations publiques sur le PL 181 tenues les 11 et 12 février 1998 devant la Commission des Institutions, la Corporation des concessionnaires automobiles du Québec inc.[231] a fait valoir que la publication du bail à long terme était devenue une nécessité pour plusieurs motifs. D'abord, plus de la moitié des véhicules automobiles faisant l'objet d'un financement au Québec était loué à long terme. Vu l'importance de l'utilisation de cette méthode de

---

[229] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 146, 35e Législature, 2e session, 10 décembre 1997, p.9334.
[230] *Id.*
[231] La Corporation des concessionnaires automobiles du Québec inc. regroupait (à l'époque) 860 concessionnaires d'automobiles détenteurs d'une franchise auprès de manufacturiers sur le territoire de la province de Québec. Voir :Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 105 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des Institutions, 11 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n° 181, p.4.

financement, il a été argumenté que le RDPRM ne pouvait atteindre ses objectifs et être efficace en l'absence de l'exigence de la publicité de tels droits. Ensuite, en assujettissant la vente à tempérament à la publicité sans y soumettre le bail à long terme, il y avait des risques que les fraudeurs soient plus motivés à trouver des moyens de plus en plus sophistiqués pour falsifier les documents reliés à de tels contrats de bail. Également, la protection que le législateur a voulu accorder aux véritables propriétaires de véhicules allait être inefficace si l'officier saisissant ne pouvait vérifier au registre l'existence d'un contrat de location à long terme[232].

Donc, cette modification législative va dans le même sens que la réforme du *Code civil* et a pour but de rendre plus complet et plus fiable le RDPRM.

Finalement, une autre nouveauté apportée par les modifications législatives de la Loi 181 est l'inscription globale visée à l'article 2969.1 C.c. Cette modification s'apparente toutefois davantage, selon nous, à une technique de publicité qu'à une modification de fond en matière de sûretés.

Compte tenu de ce qui précède, nous soumettons qu'il n'est pas possible de se fonder sur les amendements législatifs apportés par la Loi 181 au *Code Civil* afin de conclure que les contrats qui y sont visés doivent être requalifiés de sûreté. D'abord, le législateur n'a pas indiqué qu'il entendait de quelque façon, procéder à une réforme du droit des sûretés. Il n'a pas non plus expressément requalifié les contrats ou la nature des droits des parties aux contrats visés à la Loi 181. Par ailleurs, nous croyons qu'il n'était pas nécessaire pour le législateur de procéder à une telle requalification afin d'atteindre les objectifs qu'il s'était fixé.

La question de la qualification des contrats visés par la Loi 181 et d'autres qui y sont intimement liées ont fait l'objet d'une vive controverse jurisprudentielle au sein

---

[232] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 105 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des Institutions, 11 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n° 181, p. 4-15.

des tribunaux de première instance. La partie II de ce mémoire fait état de cette controverse ainsi que de la position adoptée par la Cour d'appel sur ces questions.

II- L'INTERPRÉTATION DES AMENDEMENTS APPORTÉS PAR LA LOI 181 AU *CODE CIVIL* SUSCITE UNE CONTROVERSE JURISPRUDENTIELLE AU SEIN DES TRIBUNAUX DE PREMIÈRE INSTANCE - LA COUR D'APPEL TRANCHE LA QUESTION

Suite aux amendements apportés au *Code civil* par la Loi 181, les tribunaux se sont montrés divisés quant à l'interprétation et surtout quant à la portée de ces nouvelles dispositions. Plus particulièrement, la question de savoir si le vendeur à tempérament et le locateur à long terme ayant fait défaut de publier leurs droits au RDPRM dans les délais prévus au *Code civil* pouvaient revendiquer leur bien à titre de propriétaire dans le contexte de la faillite de leur débiteur a fait l'objet d'une vive controverse jurisprudentielle au sein des tribunaux de première instance.

Dans le contexte de l'analyse de cette épineuse question, les tribunaux se sont butés sur plusieurs autres difficultés d'interprétation. Par exemple, les contrats de vente à tempérament et de bail à long terme devraient-ils être requalifiés de sûreté? Quels sont « *les droits résultant du bail* » soumis à la publicité? Quel est le statut du syndic par rapport au failli? Doit-il être considéré comme un tiers à l'encontre de qui le vendeur à tempérament et le bailleur à long terme ne pourront revendiquer leur bien à défaut d'avoir publié leurs droits en temps utile? Ou doit-on plutôt considérer que le syndic ne possède pas plus de droits que n'en avait le failli de sorte qu'il ne peut opposer au vendeur et au bailleur un tel défaut de publicité?

À ce propos, que ce soit pour appuyer leur position ou pour distinguer le cas qui leur était soumis, à peu près tous les jugements qui ont été rendus dans le cadre de cette controverse jurisprudentielle ont traité du jugement de la Cour suprême

dans l'affaire *Giffen (Re)*[233]. Il serait donc difficile de traiter de la question de l'opposabilité aux tiers des droits du locateur sans procéder à l'analyse de cet arrêt.

Par conséquent, afin d'éclairer le lecteur sur certains des arguments ayant alimenté cette controverse jurisprudentielle, la première section présentera une analyse sommaire de l'affaire *Giffen* et nos observations quant à l'application de cette décision au Québec. La section suivante fera un bref survol de la controverse jurisprudentielle ayant sévi au Québec au sein des tribunaux de première instance suite à l'entrée en vigueur de la Loi 181. Puis, il sera fait un résumé des cinq jugements de la Cour d'appel sur la question ainsi qu'une analyse des différents motifs rendus au soutien de ces décisions. Finalement, la dernière section établit une synthèse de la position de la Cour d'appel sur les différentes questions en litige.

A. Analyse de l'affaire *Giffen*[234]

Dans l'affaire *Giffen*, la Cour suprême s'est penchée sur la question de l'opposabilité au syndic des droits détenus par le bailleur dans le bien loué au failli, dans la mesure où le bail n'avait pas été publié dans les délais et avant la faillite du débiteur. La Cour a conclu à l'inopposabilité des droits du locateur à long terme au syndic de faillite en vertu de la *Personal Property Security Act*[235] (ci-après « *PPSA* ») de la Colombie-Britannique.

Plus particulièrement, Telecom Leasing Canada (TLC) Limited avait loué une voiture à BC Telephone Company, qui l'avait par la suite louée pour une période

---

[233] [1998] 1 R.C.S. 91.
[234] Pour une analyse de cet arrêt voir : Philippe H. BÉLANGER et Alain NORBERT TARDIF, « Quelle est la sanction du défaut de publication des droits résultant d'un bail portant sur un bien mobilier dans un contexte de faillite? », Conférence de l'Association des praticiens en insolvabilité, Montréal, 14 juin 2001. Voir également Louis PAYETTE, « La location à long terme de matériels d'équipement et de véhicules routiers », (2002) 62 *R. du B.* 1, p.13-16.
[235] S.B.C. 1989, ch.36.

de plus d'un an à son employée, Carole Ann Giffen. Ce bail prévoyait une option d'achat au bénéfice de Mme Giffen. Or, environ un an plus tard, cette dernière a fait cession de ses biens. Or, ni Telecom Leasing Canada (TLC) Limited, ni la bailleresse BC Telephone Company, n'avaient alors procédé à l'enregistrement d'une déclaration de financement relativement au bail conformément à la *PPSA*.

Le syndic prétendait que la sûreté de Telecom Leasing Canada (TLC) Limited lui était inopposable puisqu'à la date de la faillite, elle était non parfaite. La bailleresse, quant à elle, faisait valoir que le syndic ne pouvait avoir plus de droits que la faillie, laquelle n'avait jamais été propriétaire du véhicule automobile.

La Cour suprême, sous la plume du juge Iacobucci, explique d'entrée de jeu que « [...] *le législateur provincial, en adoptant la PPSA, a, dans une certaine mesure, écarté les concepts traditionnels du titre de propriété et de la propriété* »[236]. Il ajoute que « *[...] les législateurs provinciaux ont redéfini les concepts traditionnels des droits réels* »[237]. Ainsi, la détention du titre de propriété dans le bien n'est pas déterminante pour la solution du litige. Selon lui, le pourvoi porte plutôt sur la priorité des droits de l'une ou l'autre des parties à l'égard de la voiture dans le cadre de la faillite.

La Cour suprême rappelle que selon l'article 2 (1) a), la *PPSA* s'applique à toute opération qui constitue, quant au fond, une sûreté, quels que soient sa forme et le propriétaire du bien grevé. Quant au terme « *sûreté* », il est défini en partie à l'article 1 *PPSA* comme étant « *un intérêt sur des objets, un acte mobilier, une valeur mobilière, un titre, un effet, une somme d'argent ou un bien immatériel qui garantit un paiement ou l'exécution d'une obligation* »[238]. Plus particulièrement, la *PPSA* étend la portée de cette définition à l'intérêt d'un bailleur aux termes d'un bail d'une durée de plus d'un an ayant ou non pour objet de garantir un paiement ou l'exécution d'une obligation (article 1 a) iii) *PPSA*). Par ailleurs, selon l'article 3

[236] Par. 26 du jugement.
[237] Par. 26 du jugement.
[238] Par. 30 du jugement.

de la *PPSA*, certains contrats qui ne garantissent pas un paiement ni l'exécution d'une obligation sont réputés constituer des contrats de sûreté, incluant les baux d'une durée de plus d'une année qui ne garantissent pas un paiement ou l'exécution d'une obligation. Ainsi, la Cour suprême précise que la sûreté détenue par la bailleresse est fondée sur la réserve du titre de propriété du véhicule[239].

Le juge Iacobucci procède ensuite à l'analyse de la nature de l'intérêt des intervenants à l'égard de la voiture. D'abord, en ce qui concerne les intérêts de la bailleresse, l'article 12 (1) b) *PPSA* prévoit que la sûreté grève le bien loué à compter du moment où le débiteur acquiert des droits sur ce bien. Par ailleurs, l'article 12 (2) *PPSA* prévoit que le débiteur acquiert des droits sur les objets qu'il prend à bail lorsqu'il en obtient la possession conformément au bail. Le débiteur acquiert ainsi un « *intérêt propriétal* »[240] à l'égard des biens pris à bail. Donc, Telecom Leasing Canada (TLC) Limited était titulaire d'une sûreté valide sur la voiture dès sa livraison. Dès lors, elle pouvait faire valoir sa sûreté à l'encontre de Mme Giffen. Toutefois, afin de faire valoir sa sûreté à l'encontre des tiers ayant obtenu un droit sur la voiture de la preneuse à bail, tel le syndic à la faillite, elle devait parfaire sa sûreté en reprenant possession du bien (art.24 *PPSA*) ou en publiant ses droits (art.25 *PPSA*). À cet effet, l'article 20 *PPSA* stipule que :

> *« **20.** La sûreté* [...]
>
> *b) grevant un bien est inopposable aux personnes suivantes :*
>
> *(i) le syndic de faillite si, à la date de faillite, elle est non parfaite* [...]. *»*[241]

Lors de la faillite de Mme Giffen, la bailleresse n'avait évidemment pas la possession du bien loué et elle n'avait pas procédé à l'enregistrement de sa sûreté; elle était titulaire d'une sûreté non parfaite grevant la voiture.

---

[239] Par. 31 du jugement.
[240] Par. 37 du jugement.
[241] Par. 8 du jugement.

Quant à Mme Giffen, son droit d'utiliser la voiture et d'en avoir la possession en vertu du contrat de bail constitue un bien au sens de l'article 2 *LFI*, de même que le « *droit propriétal* » lui résultant de l'article 12 *PPSA*. De tels droits sont dévolus au syndic lors de la cession de biens en vertu de l'article 71 (2) *LFI*. C'est donc tant en vertu de fondements d'origine contractuelle que législative que le syndic peut réclamer le véhicule.

La question est donc de savoir si l'intérêt que le syndic tient de la faillie fondé sur la possession de la voiture doit avoir priorité sur celui de la bailleresse qui est fondé sur sa sûreté non parfaite.

Afin de répondre à cette question, la Cour suprême explique tout d'abord l'objet de l'article 20 b) i) *PPSA*, qui est de faire en sorte que le titulaire d'une sûreté non parfaite sur un bien en la possession d'un tiers ne puisse, même lorsque cette sûreté est fondée sur le titre de propriété, se faire payer par préférence aux autres créanciers sur le prix des biens en cas de défaut du débiteur. Par ailleurs, en cas de faillite du débiteur, le sous alinéa 20 b) (i) *PPSA* permet au syndic, à titre de représentant des créanciers non garantis, de faire échec à la sûreté que les créanciers garantis détenaient et qu'ils ont négligé de parfaire avant la faillite de leur débiteur.

L'article 20 b) (i) *PPSA* mentionne expressément qu'une sûreté non parfaite lors de la faillite est inopposable au syndic. Donc, le juge Iacobucci fait remarquer que l'article 20 b) (i) *PPSA* ne confère pas de titre de propriété ni d'autre « *intérêt propriétal* » au syndic; il empêche toutefois la bailleresse d'exercer ses droits contre lui. L'article 20 b) (i) *PPSA* a ainsi pour effet « [...] *d'accorder au syndic la plénitude des droits à l'égard de la voiture, alors que la faillie n'avait que le droit d'usage et de possession* »[242]. Le juge Iacobucci mentionne ce qui suit :

---

[242] Par. 44 du jugement.

> *« Je conviens qu'il existe un principe voulant que le syndic de faillite ne puisse obtenir à l'égard des biens visés un intérêt supérieur à celui qu'avait le failli [...]. Cependant, le sous-al. 20 b) (i) lui-même modifie ce principe. La jurisprudence antérieure à l'arrêt de la Cour d'appel en l'espèce est constante : le sous-al. 20b)(i) ou son équivalent peut conférer au syndic un intérêt à l'égard des biens en litige supérieur à celui qu' avait le failli. »*[243]

Puis, traitant de l'affaire *International Harvester Credit Corp of Canada Ltd* c. *Bell's Dairy Ltd. (Trustee of)*[244], où la Cour d'appel de la Saskatchewan a analysé une disposition similaire à l'article 20 *PPSA* de la Colombie-Britannique, le juge ajoute ce qui suit :

> *« [...] La cour a ensuite examiné les considérations de principe sous-tendant le régime instauré par la PPSA, et le risque de fraude qu'introduit dans les opérations visant les sûretés le fait que le titre de propriété d'un bien soit détenu par une personne alors que le bien est en la possession d'une autre. Les législateurs provinciaux, confrontés à un choix de politique générale en ce qui concerne les intérêts opposés du véritable propriétaire et des tiers traitant avec le propriétaire apparent, ont décidé que le véritable propriétaire devait être déchu de son titre de propriété en cas de conflit avec un intérêt concurrent s'il avait négligé d'enregistrer son intérêt comme il le devait.* [...] »[245] [Nos soulignés]

La Cour ajoute que le législateur a décidé que les droits des créanciers non garantis représentés par le syndic devaient avoir la priorité sur ceux des créanciers garantis qui détiennent une sûreté non parfaite[246]. En conclusion, la Cour a tranché que le syndic avait droit au produit de la vente de la voiture puisque ses intérêts primaient ceux de la bailleresse.

Selon nous, les dispositions législatives de la *PPSA* de la Colombie-Britannique (ainsi que celles des autres provinces canadiennes), sont fort différentes des

---

[243] Par. 50 du jugement.
[244] (1986), 61 C.B.R. (N.S.) 193.
[245] Par. 52 du jugement.
[246] Par. 54 du jugement.

articles du *Code civil* traitant des créanciers qui utilisent le droit de propriété à titre de garantie[247]. Plus particulièrement, en édictant la *PPSA*, le législateur de la Colombie-Britannique a fait un choix politique et a décidé de modifier la nature juridique de certains contrats, dont le bail à long terme, en qualifiant expressément ces contrats de « *sûretés* ». Ainsi, la *PPSA* a modifié le droit commun applicable et il a transformé les concepts traditionnels de propriété.

Or, ni le *Code civil*, ni la Loi 181 qui l'a modifié par la suite, n'assimilent expressément le bail à long terme à une sûreté, pas plus d'ailleurs qu'ils n'attribuent un « *intérêt propriétal* » au locataire à l'égard du bien loué, comme c'est le cas de la *PPSA*. De surcroît, la Loi 181 stipule que le droit de propriété du locateur qui n'a pas été publié dans les quinze jours est inopposable aux tiers, tandis que l'article 20 *PPSA* mentionne spécifiquement que les droits du bailleur seront inopposables au syndic s'ils n'ont pas été publiés avant la date de la faillite. Finalement, la *PPSA* édicte que le bailleur dont les droits sont inopposables au syndic, est réputé, à l'égard du preneur à bail, avoir subi des dommages équivalant à la valeur du bien loué à la date de la faillite et à toute autre perte qui résulte de la résiliation du bail. Or, le *Code civil* ne prévoit aucune telle indemnité en faveur du propriétaire.

Selon nous, tous ces éléments tendent à démontrer que le législateur n'avait certes pas l'intention d'étendre l'inopposabilité des droits au syndic de faillite compte tenu des conséquences qui en découleraient pour le locateur. En conséquence, le seul point commun entre la *PPSA* et la Loi 181, est la nécessité de procéder à la publicité des droits pour fins d'opposabilité aux tiers.

De telles différences entre l'esprit et le libellé de la *PPSA* et le *Code civil* rendent-elles non applicable l'affaire *Giffen* au Québec? Selon nous, cette question doit recevoir une réponse affirmative en ce que la portée de ce jugement doit être

---

[247] L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 234, #53, 54, p. 28-29; P. H. BÉLANGER et A. NORBERT TARDIF, *loc. cit.*, note 234, p.8.

limitée à l'interprétation des articles précités de la *PPSA*. La Cour suprême s'est prononcée en ce sens dans les affaires *Lefebvre-Tremblay* et *Ouellet*.

Ces quelques remarques préliminaires concernant l'affaire *Giffen* ayant été présentées, la prochaine section fera brièvement état de la controverse jurisprudentielle qui a sévi au sein des tribunaux inférieurs suite à l'entrée en vigueur de la Loi 181.

B. Survol de la controverse jurisprudentielle au sein de la Cour supérieure

Les tribunaux de première instance se sont montrés divisés en ce qui concerne l'opposabilité au syndic des droits du vendeur à tempérament et du bailleur à long terme qui n'ont pas été publiés en temps utile. Le courant jurisprudentiel majoritaire soutien que les droits du vendeur à tempérament et du bailleur à long terme ne sauraient être opposables au syndic à la faillite dans la mesure où ils ont été publiés tardivement et après la faillite. Par ailleurs, le courant minoritaire défend la thèse que les droits du vendeur à tempérament et du bailleur à long terme sont opposables au syndic de faillite et ce, qu'ils aient été ou non publiés. Les principaux motifs invoqués au soutien de chacune de ces théories seront exposés succinctement à la présente section, d'abord en ce qui concerne la vente à tempérament, ensuite en ce qui concerne le bail à long terme.

1. La vente à tempérament

Seuls les principaux arguments retenus par les tribunaux seront repris ci-après.

1.1 Le courant jurisprudentiel majoritaire[248]

D'abord, la plupart des juges ont tranché le litige qui leur était soumis sans se pencher sur la nature des droits détenus par le vendeur à tempérament, donc sans s'interroger relativement à l'effet des amendements de la Loi 181 sur la qualification du contrat à titre de sûreté. Ces juges ont rendu leur jugement uniquement sur la base de la détermination du statut du syndic et des droits qu'il exerce sur les biens qui lui sont dévolus.

Plus particulièrement, il a été décidé que lorsque les biens du failli sont dévolus au syndic, il y a constitution d'un nouveau patrimoine que le syndic administre au bénéfice des créanciers du failli. Donc, le syndic, cessionnaire des droits du débiteur, ne doit pas être considéré comme l'acheteur immédiat au sens de l'article 1749 C.c., mais bien comme un tiers au contrat. En conséquence, si le vendeur a fait défaut de publier ses droits en temps utile, le syndic dispose d'un titre de propriété complet à l'égard du bien vendu à tempérament. Une telle conséquence va à l'encontre du principe qui veut que le syndic n'a pas de plus de droits que n'en avait le failli. Toutefois, selon les tenants de cette théorie, cette question aurait été résolue dans l'affaire *Giffen*, dont le raisonnement serait applicable en droit québécois. Il a donc été décidé que le législateur québécois a exprimé sa volonté de faire primer les droits d'un créancier ordinaire sur ceux, non publiés, d'un vendeur impayé[249].

En plus des motifs ci-haut mentionnés, un autre juge s'est également appuyé sur une jurisprudence constante de la Cour d'appel où il avait été déterminé que le syndic, à titre de représentant des créanciers non garantis, avait la qualité requise pour contester les droits d'un créancier hypothécaire qui a omis de parfaire sa

---

[248] Voir entre autres : *Rouleau (syndic de)*, AZ-01026325 (C.S.); *Fibro Design (1994) Ltée (Syndic de)*, REJB 1997-01164 (C.S.); *Mervis (Syndic de)*, REJB 2001-24963 (C.S.); *Paré (syndic de)*, REJB 2000-25433 (C.S.); *Ouellet (syndic de)*, AZ-50115735 (C.S.); *2928701 Canada inc.(Syndic de)*, AZ-01026327 (C.S.); *Financière du Québec* c. *PricewaterhouseCoopers inc.*, REJB 2002-33235 (C.S.); *Dumont* c. *Service de financement automobile Primus Canada inc.*, REJB 2003-51955 (C.S.).

[249] *Rouleau (Syndic de)*, précitée, note 248.

sûreté avant la faillite de son débiteur[250]. Malgré que le juge ait convenu que, contrairement à ces décisions de la Cour d'appel, un acheteur à tempérament n'était pas propriétaire du bien vendu, il a maintenu sa conclusion vu l'affaire *Giffen*[251].

D'autres juges sont arrivés à la même conclusion en ce qui concerne le statut du syndic principalement en appliquant au cas qui leur était soumis l'affaire *Giffen* rendue par la Cour suprême du Canada, assimilant ainsi l'article 1745 C.c. à la *PPSA* de la Colombie-Britannique. Plus particulièrement, ces juges ont conclu qu'il n'y avait aucune différence significative entre le libellé de l'article 1745 C.c. et l'article 20 b (i) de la *PPSA* dont il était question dans l'affaire *Giffen*. Selon ces jugements, alors que le *Code civil* stipule de façon générale une inopposabilité aux tiers, ce qui inclurait le syndic, la *PPSA* énumère spécifiquement les personnes à l'encontre de qui la sûreté non parfaite est inopposable, dont le syndic.

Par ailleurs, afin de trancher le litige qui leur était soumis, d'autres juges ont d'abord examiné l'effet des amendements de la Loi 181 sur la qualification du contrat de vente à tempérament, pour ensuite déterminer le statut du syndic et, de là, trancher la question de l'opposabilité des droits du vendeur à tempérament à son endroit. Ainsi, ces juges ont conclu que la réserve de propriété détenue par tel vendeur constituait en fait une sûreté. Malgré que ces juges aient qualifié de sûreté les droits du vendeur à tempérament, ils ont écarté l'application de l'affaire *Giffen* au Québec, les dispositions pertinentes de la *PPSA* n'ayant pas d'équivalent en droit québécois. En effet, c'est sur la base des jugements de la Cour d'appel concernant le statut du syndic qu'il a été déterminé que le syndic, à titre de représentant des créanciers non garantis, avait qualité pour contester les

---

[250] Nous étudierons cette jurisprudence dans le cadre de l'analyse des jugements rendus par la Cour d'appel dans les affaires *Massouris* et *Lefebvre* à la présente partie, aux sections C et D du présent mémoire.

[251] *Paré (Syndic de)*, précitée, note 248; *2928701 Canada inc. (Syndic de)*, précitée, note 248.

droits d'un créancier qui avait omis de parfaire sa sûreté avant la faillite de son débiteur[252].

1.2 Le courant jurisprudentiel minoritaire[253]

Selon les tenants de cette théorie, la vente à tempérament, bien qu'utilisée à des fins de garantie, n'est pas une sûreté au sens du *Code civil*. Le législateur ayant rejeté la présomption générale d'hypothèque lors de l'adoption du *Code Civil*, la réserve de propriété ne saurait donc être assimilée à une hypothèque mobilière. De plus, la modification des articles 1745 et 1749 C.c. suite à l'entrée en vigueur de la Loi 181, avait pour but de protéger les acquéreurs subséquents et les créanciers garantis et n'aurait pas eu pour effet d'octroyer au syndic plus de droits que n'en avait le failli. Donc, l'absence de publication d'un droit de propriété ne pourrait donner au syndic un titre de propriété sur un bien qui n'appartenait pas au failli. En effet, le syndic ne saurait avoir plus de droits que ceux que détenait le failli sur ses biens. Les droits du vendeur seraient donc opposables au syndic.

Les tribunaux qui ont adopté cette position sont d'avis que l'affaire *Giffen* ne peut être appliquée en droit québécois. Plus particulièrement, il a été décidé que l'article 1749 C.c ne prévoit pas, comme l'article 20 b) (i) *PPSA,* que la réserve de propriété est inopposable au syndic en cas de défaut de publication avant la faillite. Qui plus est, le *Code civil* n'ayant pas retenu la présomption d'hypothèque, la réserve de propriété ne saurait être assimilée à une hypothèque comme ce fût le cas dans l'affaire *Giffen*[254].

---

[252] *Ouellet (Syndic de)*, précitée, note 248.
[253] Voir entre autres : *Mervis (Syndic de)*, REJB-2001-25652 (C.S.); *Jalbert (Syndic de)*, [2002] R.J.Q. 497 (C.S.).
[254] *Id.*

2. Le bail à long terme

Une controverse jurisprudentielle sévissait également au sein de la Cour supérieure en matière de contrat de location à long terme. Les tribunaux s'entendaient à l'effet que le syndic devait être considéré comme un tiers lorsqu'il représentait la masse des créanciers. Toutefois, la question de savoir quels étaient « *les droits résultant du bail* » assujettis à la publicité ne faisait pas l'unanimité et ce, avec toutes les conséquences qui en découlent relativement à l'opposabilité de tels droits aux tiers.

2.1 Le courant jurisprudentiel majoritaire[255]

Les juges qui se sont prononcés dans le sens du courant majoritaire ont presque tous rendus les mêmes motifs au soutien de leur jugement. Plus particulièrement, ces juges ont considéré que le droit de propriété du locateur est un droit résultant du bail soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers en vertu de l'article 1852 C.c. Cet article aurait la même portée et conférerait les mêmes droits au syndic que les dispositions de la *PPSA* étudiées par la Cour suprême dans l'affaire *Giffen*. De plus, les juges se sont fondés sur la jurisprudence constante de la Cour d'appel à l'effet que le syndic est un tiers lorsqu'il représente l'ensemble des créanciers et qu'il a qualité pour contester les sûretés non parfaites. Donc, le droit de propriété du locateur qui n'a pas été publié serait inopposable au syndic de faillite[256].

Un autre jugement est arrivé à la même conclusion en se basant principalement sur l'affaire *Giffen* ainsi que sur certaines clauses spécifiques du contrat. En effet,

---

[255] Voir entre autres : *Pompert (Syndic de)*, AZ-01026237 (C.S.); *Tremblay (syndic de)*, REJB 2001-25132 (C.S.); *Labrosse (Syndic de)*, REJB 2001-25133 (C.S.); *Massouris (Syndic de)*, AZ - 50101210 (C.S.); *Ferland (Syndic de)*, [2001] R.J.Q. 2632 (C.S.); *Ginn (Syndic de)*, [2001] R.J.Q. 2855 (C.S.); *Lefebvre (Syndic de)*, REJB 2001-26958 (C.S.).

[256] *Labrosse (Syndic de)*, précitée, note 255; *Massouris (Syndic de)*, précitée, note 255; *Ferland (Syndic de)*, précitée, note 255; *Tremblay (syndic de)*, précitée, note 255.

dans le cas sous étude, le bail prévoyait spécifiquement que la faillite du débiteur constituait un défaut et permettait au bailleur de reprendre possession du véhicule. Or, il a été soutenu que ce droit de reprise est un attribut du droit de propriété, lequel découlerait du bail. Ce droit serait donc soumis à la publicité en vertu de l'article 1852 C.c. De plus, les modifications législatives édictées par le PL 181 conduiraient au même raisonnement que celui de la Cour suprême dans l'affaire *Giffen*[257].

2.2 Le courant jurisprudentiel minoritaire[258]

Le courant jurisprudentiel minoritaire soutien que le droit de propriété du locateur n'est pas soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers en vertu de l'article 1852 Cc. : ce sont plutôt les droits qui découlent de son titre de locateur qui seraient assujettis à la publicité. Ainsi, il a été dit que si le législateur avait voulu soumettre le droit de propriété du locateur à la publicité, il l'aurait fait clairement comme ce fut le cas en matière de vente à tempérament ou de crédit-bail. L'absence de publication ne saurait donc avoir d'effet sur son titre de propriété à l'égard des tiers[259].

Il a également été avancé que la publication du bail à long terme informe les tiers des droits du bailleur, mais n'a pas pour effet de créer une sûreté. Ainsi, qu'il ait été publié ou non, le contrat de location est opposable au syndic. L'absence de publication du bail n'a donc pas pour effet de conférer au syndic plus de droit que n'en avait le débiteur. Selon ce courant jurisprudentiel, l'affaire *Giffen* ne serait pas applicable en droit québécois[260].

---

[257] *Lefebvre (Syndic de)*, précitée, note 255.
[258] Voir entre autres : *National Bank of Canada c. J. Léveillé Transport inc.*, AZ-01026209 (C.S.); *Develo (Syndic de)*, [2001] R.J.Q. 1908 (C.S.); *9080-9708 Québec inc. (Syndic de)*, AZ-50102427 (C.S.); *Plamondon (Syndic de)*, (C.S.) Québec 200-11-008621-008 (20 juillet 2001); *Mc Martin (Syndic de)*, AZ-50111666 (C.S.).
[259] *National Bank of Canada c. J. Léveillé Transport inc.*, précitée, note 258; *9080-9708 Québec inc. (Syndic de)*, précitée, note 258.
[260] *Develo (Syndic de)*, précitée, note 258.

Finalement, après quelques années d'incertitude, la Cour d'appel s'est enfin prononcée, tant en matière de bail à long terme qu'en matière de vente à tempérament ce qui, croyait-on, mettrait fin à toute la controverse jurisprudentielle ayant entouré l'application des nouvelles dispositions édictées par la Loi 181. Toutefois, tel qu'il sera exposé ultérieurement à la partie III du présent mémoire, cette accalmie jurisprudentielle n'a été que de courte durée, puisque la Cour suprême a renversé la position adoptée par la Cour d'appel sur la question. À ce propos, la section suivante résume les cinq jugements rendus par la Cour d'appel sur la question et offre une analyse des différents motifs au soutien de ces décisions.

C. La Cour d'appel tranche la controverse : les droits du bailleur et du vendeur à tempérament sont inopposables au syndic s'ils ont été publiés tardivement et après la faillite de leur débiteur

Le 11 avril 2002, la Cour d'appel a rendu jugement dans l'affaire *Massouris,* se prononçant ainsi pour la première fois quant à l'effet juridique de la publication tardive des droits du bailleur à long terme dans un contexte de faillite. Quelques mois plus tard, soit le 22 août suivant, la Cour d'appel s'est penchée sur une question similaire dans l'affaire *Mervis*, mais cette fois en matière de vente à tempérament.

1. L'affaire *Massouris*[261]

Dans cette affaire, un concessionnaire de véhicules automobiles a conclu un contrat de location à long terme avec F. Massouris et C. Robert le 6 avril 2001 et, le même jour, a cédé à Honda Canada Finance Inc. (ci-après «*Honda*»), la propriété du véhicule et tous ses droits dans le contrat de location. Quelques jours

[261] Suivi dans : *Les Importations Anne-Claire Dufour inc. (Syndic de)*, EYB 2002-52206 (C.S); *Bomhoff Aerospace Corporation (Syndic de)*, J.E. 2002-1517 (C.S.).

plus tard, les locataires ont fait cession de leurs biens. Suite à la faillite des locataires et après l'expiration du délai de 15 jours prévu au *Code civil*, Honda a fait parvenir une preuve de réclamation au syndic relativement à l'automobile et, le lendemain, a publié ses droits au RDPRM. Le syndic a rejeté la réclamation de Honda au motif que de tels droits lui étaient inopposables. Le litige a ensuite été soumis à la Cour supérieure qui a conclu que le défaut de publication dans le délai de 15 jours prévu à l'article 1852 C.c. rendait inopposable au syndic les droits résultant du bail, incluant le droit de propriété. Honda en a appelé de ce jugement.

La Cour d'appel, composée des juges Baudouin, Fish et Rousseau-Houle, a donc été saisie de la question de savoir si Honda, propriétaire du véhicule et cessionnaire du contrat de location à long terme, était en droit de revendiquer le véhicule automobile auprès du syndic, dans la mesure où le contrat de location avait été publié hors délai et après la faillite des locataires. Dans un jugement unanime, la Cour, sous la plume de l'honorable juge Baudouin, a répondu négativement à cette question.

D'entrée de jeu, le juge Baudouin mentionne que le problème qui se pose en l'espèce « [...] *se situe, en effet, dans un contexte beaucoup plus large du droit des sûretés, le Code civil prévoyant une règle analogue, mais non nécessairement identique, dans le cas de la vente à tempérament (art. 1745 C.c.Q.) et du crédit-bail (art. 1847 C.c.Q.)* »[262]. Nous verrons que cette remarque laissait déjà entrevoir sous quel angle seraient abordées les questions soulevées en l'espèce.

Le juge Baudouin note que l'affaire dont la Cour est saisie est particulière en raison des faits spécifiques qui lui ont donné naissance. Il mentionne, entre autres, que le contrat sous étude est un contrat de location et non un contrat de vente à tempérament ou de crédit-bail. Il ajoute que même si ces contrats visent tous le « *financement de l'achat d'une automobile* »[263], ces textes législatifs, qui

---

[262] Par. 12 du jugement.

[263] Par. 19 du jugement. Il est à noter que l'énoncé des faits, tant en première instance qu'en appel, ne précise pas si le contrat de location vise effectivement le financement de l'achat de l'automobile

soumettent à la publicité les droits du vendeur, du locateur et du crédit-bailleur, bien qu'ils soient analogues, ne sont pas tout à fait identiques.

Nous pourrions conclure de ces remarques que les principes qui allaient être dégagés dans cette affaire ne pourraient être étendus au crédit-bail ou à la vente à tempérament. Pourtant, et bien qu'il semble que le juge Baudouin n'ait pas souhaité ériger cette affaire en décision de principe, ses collègues de la Cour d'appel ont appliqué ce jugement ultérieurement dans les affaires *Mervis, Lefebvre*, *Tremblay* et *Ouellet*.

Cela étant dit, les motifs de la Cour d'appel seront examinés ci-après dans l'ordre où ils ont été abordés dans le jugement, soit le statut du syndic, la nature du délai de 15 jours prévu pour la publicité des droits prescrit par l'article 1852 C.c. et les conséquences résultant du défaut du locateur de se conformer à la publication de tels droits en temps utile.

1.1 Le syndic est-il un tiers?

Dans une analyse succincte, le juge Baudouin mentionne qu'il doit être décidé « *de façon préliminaire* »[264] si le syndic est un tiers au sens de l'article 1852 C.c. Le juge est d'avis que même si « [...] *ce personnage juridique est ambigu, puisqu'il représente tantôt les intérêts du failli, tantôt ceux des créanciers* [...] »[265], cette question doit être répondue par l'affirmative. Selon lui, la Cour d'appel aurait tranché la question dans l'arrêt *Poliquin* c. *Banque de Montréal*[266] (ci-après « *Poliquin* ») et aurait réaffirmé ce principe par la suite dans l'affaire *Bouchard* c.

---

en question. À ce propos, Me L. Payette mentionne que l'examen du contrat de location révèle, entre autres, que les parties y avaient précisé qu'il s'agissait « *strictement* » d'un bail et que « *Le présent contrat ne constitue pas un contrat d'achat* ». De plus, il note qu'aux termes du contrat, les locataires bénéficiaient d'une option d'achat pouvant s'exercer à la fin du bail, mais pour une somme qui n'était pas nominale : L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 234, #5, p.8-9.

[264] Par.23 du jugement.

[265] Par. 23 du jugement.

[266] [1998] R.L. 560 (C.A.).

Wilfrid Noël & Fils Ltée[267] (ci-après « *Bouchard* »). Brièvement, il a été décidé dans ces deux jugements que le syndic était en droit de soulever l'inopposabilité d'une hypothèque consentie par le failli et dont les formalités nécessaires à son opposabilité aux tiers n'avaient pas été respectées.

Quelques observations s'imposent en ce qui a trait à l'analyse du juge Baudouin.

En premier lieu, est-il possible de décider de l'épineuse question du statut du syndic sans avoir au préalable déterminé la nature des droits que le failli lui-même détient à l'égard de ce bien, et, partant, sans déterminer l'étendue de la saisine du syndic? Nous croyons que si la Cour s'est d'abord prononcée sur la question du statut du syndic, c'est parce qu'elle avait déjà conclu que les droits du locateur soumis à la publicité étaient de la nature d'une sûreté réelle. À ce propos, rappelons que dès le début de son analyse, le juge a identifié ce problème comme relevant du domaine du droit des sûretés, ce qui, selon nous, a teinté son raisonnement.

En deuxième lieu, nous sommes d'avis que les affaires *Poliquin* et *Bouchard* ne sauraient être appliquées au cas sous étude afin de conclure que le syndic est un tiers, sauf évidemment si l'on conclut, comme le juge Baudouin, que le contrat de location à long terme doit être assimilé à une sûreté. En effet, dans ces deux jugements, les droits dont l'inopposabilité au syndic faisant l'objet du litige étaient des droits hypothécaires (soit des sûretés réelles), lesquels ne peuvent être assimilés d'emblée, selon nous, aux droits du locateur. Afin d'illustrer notre propos, nous aborderons ci-après l'affaire *Poliquin*.

Dans ce jugement, la Cour d'appel devait déterminer si l'hypothèque grevant une universalité de biens meubles consentie par la Banque de Montréal (ci-après la « *Banque* ») à sa débitrice était opposable au syndic Pierre Poliquin. En effet, cette

---

[267] [2000] R.R.A. 84 (C.A.). Il est à noter que les motifs de ce jugement ont été rendus par le juge Baudouin.

hypothèque avait été publiée au RDPRM entre la date du dépôt de la requête visant à obtenir une ordonnance de séquestre et la cession de biens de la débitrice.

Dans un premier temps, la Cour a conclu que les dispositions de la *LFI* faisaient rétroagir la date de la faillite à la date du dépôt de la requête en vue d'obtenir une ordonnance de séquestre, de sorte que les droits de la Banque avaient été publiés après la faillite de la débitrice.

Afin de trancher l'autre question qui lui était soumise, la Cour rappelle que l'hypothèque doit impérativement être publiée pour être opposable aux tiers. Puis, se fondant sur la distinction établie par le *Code civil* entre l'opposabilité de l'hypothèque à l'égard des tiers et la validité de cet acte entre les parties, la Cour a conclu que les droits hypothécaires de la Banque ont leur effet à l'égard de la débitrice dès la conclusion du contrat d'hypothèque, mais ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication[268]. La Cour est d'avis que *«Le syndic, cessionnaire des droits et biens du failli peut soulever l'inopposabilité de l'acte d'hypothèque publié postérieurement à la faillite au motif qu'il porte préjudice aux créanciers qu'il représente »*[269]. Dans le contexte où il s'agit d'analyser les droits d'un créancier hypothécaire, la Cour d'appel considère que le syndic est un tiers puisque son rôle consiste à représenter les créanciers, lesquels sont des tiers par rapport à l'hypothèque consentie par le failli. Son opinion trouve appui sur les affaires *Civano Construction inc.* c. *Crédit M.-G. inc.*[270], *Kowalski* c. *Trust Général du Canada et al.*[271] et *Giffen*. Ainsi, la Cour a conclu que la créance hypothécaire de la Banque était inopposable au syndic.

Il est vrai que tant dans l'affaire *Poliquin* que dans le cas sous étude, la question en litige concernait le droit du syndic de soulever l'inopposabilité d'un droit soumis

---

[268] Par. 565 du jugement.
[269] Par. 566 du jugement.
[270] [1962] C.S. 45.
[271] [1976] C.A. 93.

à la publicité et n'ayant pas été enregistré en temps utile. À cet effet, tant les droits du créancier hypothécaire que ceux du locateur sont soumis à la publicité pour être opposables aux tiers. Toutefois, compte tenu de la nature des droits soumis à la publicité, l'affaire *Poliquin* ne peut être appliquée au présent cas. En effet, dans *Poliquin* les droits soumis à la publicité sont des droits hypothécaires, donc des droits réels accessoires qui grèvent un bien qui se trouve dans le patrimoine du débiteur-failli. Dans ce contexte, le syndic a la saisine de tel bien et peut contester l'imperfection de la sûreté au bénéfice de la masse des créanciers. Or, dans l'affaire *Massouris*, ce sont les droits du locateur qui sont soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers. Le droit de propriété du locateur n'est jamais passé dans le patrimoine du débiteur-failli, de sorte que le bien n'a pas été dévolu au syndic. En conséquence, c'est à tort selon nous que la Cour d'appel a appliqué les affaires *Poliquin* et *Bouchard* pour conclure que le syndic à la faillite de *Massouris* est un tiers par rapport au failli.

Finalement, en troisième lieu, bien que la Cour ait tranché que le syndic doit être considéré comme un tiers au sens de l'article 1852 C.c., elle n'a fourni aucun élément permettant d'évaluer ce concept dans sa globalité. À cet effet, il est à noter que l'article 1852 C.c. ne spécifie pas que les droits résultant du bail ayant été dûment publiés sont opposables aux tiers et encore moins à l'égard de quels tiers ces droits sont ainsi opposables. Il s'agit évidemment des tiers au contrat de location, mais lesquels plus précisément?

En concluant que le syndic est un tiers au sens de 1852 C.c., il nous semble que la Cour a tranché indirectement que les tiers englobaient à tout le moins l'ensemble des créanciers qu'il représente. Toutefois, nous croyons que cette notion de « *tiers* » ne devrait pas être restreinte à ces seuls créanciers puisque cela équivaudrait à exclure de ce concept les créanciers garantis (que le syndic ne représente pas) ce qui irait manifestement à l'encontre de l'intention du législateur.

1.2 Le délai de publication de 15 jours : un délai de déchéance ou un délai de grâce?

Le juge rejette l'argument formulé par Honda voulant que ses droits doivent être évalués lors de la faillite, date à laquelle ils se sont cristallisés. Ainsi, selon l'appelante, puisqu'elle se trouvait toujours à l'intérieur du délai de 15 jours lors de la faillite, une publication subséquente, même à l'extérieur de ce délai, viendrait valider rétroactivement l'opposabilité de tels droits aux tiers. Or, le juge Baudouin est d'avis qu'une telle interprétation irait à l'encontre de la lettre et de l'esprit du texte de l'article 1852 C.c. À titre d'*obiter dictum*, il mentionne que ce délai de 15 jours semble être un délai de déchéance et non un délai de grâce.

Me Louis Payette[272] a tenté d'atténuer cet *obiter* de la Cour d'appel en limitant sa portée au contexte dans lequel il a été rendu. Plus particulièrement, il explique que même si les droits de l'appelante n'ont pas été publiés en temps utile, cette dernière se trouvait encore à l'intérieur du délai de 15 jours prescrit à l'article 1852 C.c. pour publier ses droits lors de la faillite des locataires. En conséquence, Me Payette est d'avis que le commentaire de la Cour signifie simplement que lorsque la faillite du locataire survient avant que ne soit écoulé le délai de 15 jours, mais que le locateur ne publie pas ses droits dans ce délai, il sera déchu de le faire ultérieurement puisque, dès lors, le syndic acquiert le droit d'invoquer l'inopposabilité de tels droits.

Que se passe-t-il par ailleurs dans un contexte hors faillite? Doit-on conclure que le locateur est déchu de procéder à l'inscription de ses droits après l'écoulement du délai de 15 jours? Il est maintenant clairement établi que ce délai est un délai de grâce. Selon Me Payette[273], le locateur peut procéder à l'inscription de ses droits malgré l'expiration du délai de 15 jours, sans toutefois bénéficier de l'effet

---

[272] L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 234, #55-57, p.30-31.

[273] *Id.*, #56-57, p.30-31; Voir également *Transport Consol (1998) inc. (Syndic de)* [2004] R.J.Q. 2761 (C.S.); Dans un *obiter dictum*, le juge F. Pelletier de la Cour d'appel s'est également prononcé à cet effet dans *Maschinenfabrik Rieter A.G. c. Canadian Fidelity Mills Ltd*, [2005] R.J.Q. 2829 (C.A.).

rétroactif; l'inscription ne vaut alors qu'à compter de sa date. Une telle interprétation est par ailleurs conforme à l'intention du législateur[274] ainsi qu'aux règles de publicité du *Code civil*.

Quant à la computation du délai de 15 jours, il semble que l'on doive se référer à la date à laquelle il y a eu accord de volontés entre les parties, par opposition à la date de la signature du contrat, de la livraison du bien mobilier, etc.[275]

1.3 La formalité de publicité est-elle nécessaire à la sauvegarde du droit de propriété du locateur? Quels sont les droits soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers?

Le juge Baudouin s'interroge à savoir si *« [...] la formalité de publicité est nécessaire à la sauvegarde de la réserve du droit de propriété »*[276] du locateur. Le juge concède à Honda que, contrairement à l'article 1745 C.c. dans le cas de la vente à tempérament et à l'article 1847 C.c. dans le cas du crédit-bail, le libellé de l'article 1852 C.c. ne mentionne pas expressément que la réserve du droit de propriété du locateur est soumise à la publicité. Le législateur utilise plutôt l'expression *« les droits résultant du bail »*. Selon l'appelante, de tels droits seraient des droits personnels et non des droits réels de sorte que le droit de propriété du locateur serait toujours opposable aux tiers (donc au syndic), peu importe qu'il ait été publié ou non.

Toutefois, compte tenu des clauses du contrat sous étude, le juge Baudouin affirme qu'il ne peut souscrire à cet argument. En effet, la clause 23 du contrat interdit au locataire de louer ou de céder le bail, le véhicule ou le droit de l'utiliser

---

[274] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 146, 35e Législature, 2e session, 10 décembre 1997, p. 9334.
[275] Louis DUMONT, « Le retard ou le défaut de publication des réserves de droit de propriété depuis les récents arrêts de la cour suprême du canadien: le débat est-il clos? » 5e Conférence annuelle sur les sûretés, Insight, Montréal, 14 et 15 septembre 2005, p.20-22. Voir aussi : *Mine Jeffrey inc. (Arrangement de)*, J.E. 2005-76 (C.S.).
[276] Par. 27 du jugement.

et stipule que le concessionnaire cède le bail et le droit de propriété du véhicule à Honda. De plus, les clauses 26 b) et 30 c) confèrent à Honda le droit de prendre possession dudit véhicule en cas de défaut de paiement du loyer et en cas de faillite. Or, le juge précise que le droit de reprise du bien est un attribut du droit de propriété. En conséquence, il conclut comme suit :

> *« Il me paraît donc que la cession du droit de propriété, de même que tous les attributs de son exercice, font partie du contrat de location parce qu'indissociablement liés à celui-ci, sont des droits «...résultant du bail» et donc que la publication régulière de celui-ci aurait permis de sauvegarder la réserve du droit de propriété. »*[277]

Il ressort de ce qui précède que le locateur devra donc publier son bail afin d'être en mesure d'opposer aux tiers son droit de propriété, lequel serait un droit résultant du bail. De plus, le juge Baudouin ajoute ce qui suit :

> *« Cette solution a l'avantage d'uniformiser le droit des sûretés dans les trois cas ci-haut mentionnés. À cet égard, il me paraîtrait étrange que le législateur, lorsqu'il a modifié le Code civil le 17 septembre 1999, n'ait pas entendu, dans l'intérêt de tous, prévoir une solution pratique identique dans les trois hypothèses où la réserve de propriété est uniquement conçue pour assurer le paiement d'une créance. On pourra consulter sur ce point les déclarations du ministre Serge Ménard, lors de l'adoption de la loi modificatrice (Journal des débats, 25 mars 1998, no 160, p. 10143).*
>
> *En réalité, la location à long terme avec réserve de propriété, la vente à tempérament et le crédit-bail sont trois formules d'accueil pour une même réalité : la création d'une sûreté mobilière. Seule donc la structure juridique apparente est différente. Si la mesure de publicité imposée dans un cas produit comme effet l'opposabilité aux tiers, pourquoi serait-il différent dans les autres?*
>
> *Dans les deux hypothèses, en effet, l'attribution du droit de propriété jusqu'au paiement final tant au vendeur à tempérament, qu'au locateur n'est qu'une sorte de fiction*

[277] Par. 33 du jugement.

> *permettant d'assurer l'efficacité d'un mécanisme de crédit pour l'achat d'un bien. »* [278] [Nos soulignés]

En conséquence, la Cour rejette le pourvoi de Honda : son droit de propriété dans le véhicule automobile est inopposable au syndic de sorte qu'elle ne peut revendiquer le véhicule.

La Cour d'appel a donc conclu que le locateur devait se soumettre aux prescriptions relatives à la publicité afin de sauvegarder son droit de propriété, lequel est un droit résultant du bail au sens de l'article 1852 C.c. Cependant, pour décider de la sorte, la Cour n'a pas procédé à l'analyse du libellé de l'article 1852 C.c.[279] La Cour s'est basée, dans un premier temps, sur les clauses du contrat de bail sous étude et, dans un deuxième temps, sur le fait que le bail à long terme devrait recevoir le même traitement en matière de publicité que la vente à tempérament et le crédit-bail puisque ces contrats sont des sûretés de nature mobilière.

En tout respect pour l'opinion contraire, croyons que la Cour d'appel s'est erronément appuyée sur les clauses du bail pour démontrer que le droit de propriété du locateur est *« indissociablement lié »* au contrat de location à long terme. En effet, il est possible de louer un bien sans en être le propriétaire. De plus, le droit de reprendre le bien est non seulement un attribut du droit de propriété, mais également un droit conféré au locateur par le *Code civil* suite à la résiliation du bail, en cas de défaut du débiteur.

De surcroît, et cela dit en tout respect pour la Cour d'appel, l'argument à l'effet que le contrat de bail à long terme doit être interprété de la même façon en

---

[278] Par. 34-36 du jugement. Ici, permettons-nous de considérer ce commentaire à tout le moins curieux compte tenu que le juge Baudouin fait précisément remarquer au début de son jugement que le texte de ces trois articles, bien qu'analogue, n'est pas identique, de sorte que la présente affaire est un cas particulier.

[279] Nous procéderons à une telle analyse à la partie III du présent mémoire, dans le cadre de l'étude de l'affaire *Lefebvre-Tremblay* rendue par la Cour suprême.

matière de publicité que les contrats de vente à tempérament et de crédit-bail puisque tous ces contrats sont en fait des sûretés mobilières, nous paraît mal fondé. Dès le début de son analyse, sans expliquer les motifs qui sous-tendent une telle affirmation, le juge Baudouin a mentionné que le bail à long terme, est un mécanisme contractuel visant le financement de l'achat d'un véhicule automobile. Nous croyons que c'est ce qui a conduit le juge Baudouin à voir le bail comme un contrat où le locateur se réserve la propriété du bien, ce qui laisse entendre que le locateur devra transférer la propriété du bien à la fin du contrat. C'est aussi pour cette raison que le juge expose la question en litige de cette façon, à savoir si la formalité de publicité est nécessaire à la sauvegarde de la réserve du droit de propriété du locateur. Donc, c'est également ce qui a fait dire à la Cour que la réserve de propriété du locateur est conçue uniquement pour assurer le paiement d'une créance de sorte que le bail est une sûreté au même titre que la vente à tempérament et le crédit-bail et que dans cette mesure, il doit obéir aux mêmes règles de publicité.

Comment la Cour peut-elle affirmer d'emblée que le contrat de bail est un mode de financement? En tout respect pour l'opinion contraire, la prémisse du raisonnement suivi par la Cour nous semble bancale. En effet, le bail à long terme ne vise pas, en soit, le financement de l'achat du bien loué.

Afin d'étayer son argument voulant que le législateur a certainement voulu une solution identique dans les trois cas où la réserve de propriété est utilisée à titre de sûreté, le juge Baudouin réfère au Journal des débats. Or, bien que le ministre de la Justice ait effectivement mentionné lors de l'adoption du principe du PL 181 que ces contrats sont souvent utilisés comme modes de financement, en aucun cas ce dernier n'a mentionné qu'ils devaient être considérés comme des sûretés mobilières.

Selon nous, le législateur a choisi, dans certains cas, de soumettre à la publicité les droits du vendeur à tempérament, du crédit-bailleur et du locateur à long terme

pour fins d'opposabilité aux tiers dans la mesure où ces contrats sont susceptibles d'être utilisés au financement de l'achat d'un bien. Toutefois, le législateur n'a pas distingué les droits qui devaient être soumis à la publicité selon que le contrat de crédit-bail ou de location à long terme contenait ou non une option d'achat; il a plutôt fait des distinctions en fonction de la nature des biens et de leur finalité. En fait, le dénominateur commun de tous ces contrats est plutôt relié au fait que le propriétaire du bien possède par autrui, le débiteur au contrat n'en étant que le détenteur précaire. Cette situation peut induire en erreur les tiers au contrat qui ne disposaient jusqu'alors d'aucun moyen pour vérifier les droits et charges sur le bien en question.

Donc, il n'est pas nécessaire de conclure que le contrat de bail à long terme est une sûreté mobilière pour conclure à l'inopposabilité aux tiers des droits du locateur en cas de défaut de publication en temps utile : le concept de l'inopposabilité des droits exprimé à l'article 1852 C.c. est suffisant.

Afin d'être en mesure d'évaluer l'impact du jugement rendu par la Cour d'appel à l'époque où il a été rendu, nous exposerons, dans un premier temps, la position qui avait été adoptée par la doctrine quant à l'interprétation de l'article 1852 C.c. et, dans un deuxième temps, nous passerons en revue les critiques suscitées par ce jugement.

1.3.1 Revue de la doctrine quant à l'interprétation de l'expression « les droits résultant du bail » employée à l'article 1852 C.c.

Nous avons déjà discuté précédemment du fait que la Cour supérieure était divisée sur la question de l'interprétation à donner à l'expression « *les droits résultant du bail* ». Les vues de la doctrine étaient également partagées sur cette question. Cependant, et contrairement à la jurisprudence dominante, le courant de pensée doctrinal majoritaire soutenait que « *les droits résultant du bail* » étaient des droits personnels.

À ce propos, quelques mois avant l'entrée en vigueur de la Loi 181, Me L. Payette et Me F. Duquette[280] se sont penchés sur cette épineuse question lors d'une conférence prononcée le 27 mai 1998. Ces derniers étaient alors d'avis que le droit de propriété du locateur n'était pas un « *droit résultant du bail* », de sorte que ce droit de propriété devait être opposable aux tiers sans qu'il soit nécessaire de le publier. Selon eux, le régime établi par le législateur en ce qui concerne le bail était un régime autonome, distinct par exemple de celui prévu pour le crédit-bail. Le législateur aurait édicté cette obligation de publicité pour protéger le locataire qui serait empêché, autrement, d'opposer ses droits au nouveau propriétaire d'un bien.

Environ un an plus tard, dans un article qui a été souvent cité tant dans la jurisprudence que dans la doctrine, Me Sterling H. Dietze s'est également prononcé quant à la portée de l'expression « *les droits résultant du bail* » employée à l'article 1852 C.c. Il a conclu que de tels droits sont des droits personnels, par opposition au droit de propriété du locateur[281]. À cet effet, il rappelle les commentaires du ministre de la Justice relativement à l'article 1852 C.c., lesquels mentionnent spécifiquement que les droits résultant du bail sont des droits personnels et que seuls les droits personnels mobiliers spécifiquement autorisés ou prescrits par la loi peuvent être publiés. À titre d'illustration, il ajoute que personne ne pourrait sérieusement argumenter que la publication du bail d'un bien immeuble est requise afin de rendre le droit de propriété opposable aux tiers.

Me Dietze a également fait valoir un argument additionnel. Selon lui, il est de l'essence même du bail que le locataire ait l'*usus* du bien loué. À titre de corollaire, l'un des droits du locateur est de reprendre le bien loué à la fin du bail, en cas de défaut ou selon les termes et conditions expressément stipulés au bail. Même si l'une des prérogatives du droit de propriété du locateur est de reprendre possession du bien, il n'en demeure pas moins que les termes et conditions en

---

[280] François DUQUETTE et Louis PAYETTE, « Influence de la Loi 181 dans la pratique des juristes », Conférence Régiscom, Montréal, 27 mai 1998 p.18.
[281] S. H. DIETZE, *loc. cit.*, note 76, p.39-43.

vertu desquels le locateur peut reprendre le bien loué de ce locataire en particulier sont décrits dans le bail. Donc, l'un des droits les plus importants résultant du bail est le droit du locateur d'exiger du locataire qu'il lui remette le bien loué selon les termes et conditions prévus au bail. Si le locateur veut que de tels droits soient opposables aux tiers et ainsi protéger sa capacité à exécuter son recours sur le bien loué en particulier, il est nécessaire que le locateur publie ses droits en vertu du bail[282].

Toutefois, selon Me Dietze, l'un des principaux objectifs visés par le législateur en adoptant la Loi 181 était en fait de rendre le droit civil québécois conforme au régime applicable dans les autres provinces canadiennes[283]. En effet, dans plusieurs juridictions de *common law*, il est requis que le droit de propriété du locateur dans le bien loué à long terme soit publié pour être opposable au tiers. Il s'appuie sur un extrait du discours du ministre de la Justice lors de la présentation de la Loi 181[284] et conclut que même si une lecture purement technique de l'article 1852 C.c. ne reflète pas clairement une telle intention, il est très possible que le législateur ait voulu soumettre à la publicité le droit de propriété du locateur dans le bien loué pour fins d'opposabilité aux tiers. De plus, Me Dietze fait remarquer que le libellé de l'article 1852 C.c. ne distingue pas entre les droits du locateur et ceux du locataire, de sorte qu'il est permis de conclure que, tant les droits de l'un que ceux de l'autre sont soumis à la publicité, selon le cas.

Professeur à l'École du Barreau, Me J.-P. Bousquet, enseigne que les droits résultant d'un bail sont ceux mentionnés aux articles 1854 C.c. et suivants, lesquels traitent des droits des parties au bail. Il explique sommairement que « *Le droit de propriété du bailleur ne résulte pas du bail; si le législateur voulait viser le*

---

[282] *Id.*, p.40.
[283] *Id.*, p.41-42.
[284] *Id.*, p. 41.

droit de propriété du bailleur, il aurait dû le dire clairement comme il l'a fait pour les droits de propriété du crédit-bailleur. »[285]

Lors d'une conférence donnée en 2001 sur le sujet, Me Philippe H. Bélanger et Me Alain Norbert Tardif ont exprimé l'idée que les droits résultant du bail ne sont pas des droits de propriété, lesquels découlent « [...] *de tout évidence d'un contrat de vente antérieur et non pas du bail* [...]. » [286] Ces conférenciers, tout comme Me J.-P. Bousquet, font remarquer que lorsque le législateur a exigé qu'un droit de propriété soit soumis à la publicité, il s'est exprimé en termes non équivoques; tel n'est pas le cas en matière de bail à long terme.

Me Bélanger et Me Tardif ont souligné d'ailleurs que l'article 1852 C.c. ne prévoit aucune sanction découlant du défaut de publier les droits résultant du bail. Or, selon eux, ce silence du législateur ne saurait être interprété à l'effet que le défaut de publier en temps utile déchoit le propriétaire de son titre de propriété face aux tiers. Il s'agirait là d'une solution trop drastique qui ne pourrait s'inférer en l'absence d'un texte de loi clair.

Toutefois, ces derniers s'interrogent sur l'utilité de procéder à l'inscription des droits du locateur autres que son droit de propriété. En effet, en imposant de telles mesures de publicité en matière de bail mobilier, l'intention du législateur n'était-elle pas de porter à la connaissance des tiers le droit de propriété du locateur relativement au bien loué? Soulignons que c'est précisément cet argument que les détracteurs de l'interprétation littérale de l'article 1852 C.c. utilisent pour mettre de l'avant une interprétation téléologique de cette disposition.

---

[285] Jean-Pierre BOUSQUET, « La publicité des droits », dans Collection de droit, 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol.6, Contrats, prescription, sûretés et publicité des droits, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, 200, p.204.
[286] P.H. BÉLANGER et A. NORBERT TARDIF, *loc. cit.*, note 234, p.9.

Cela étant dit, il est intéressant de porter à l'attention du lecteur l'autre courant de pensée doctrinal de l'époque, minoritaire celui-là, à l'effet que les droits résultant du bail visent le droit de propriété du locateur.

Dès novembre 1999, soit environ 2 mois après l'entrée en vigueur de la Loi 181, Marc Boudreault et Stéphane Brunelle, ont publié un article[287] relativement à l'impact des modifications législatives apportées au *Code civil* par la Loi 181. En ce qui concerne le bail à long terme, ces derniers mentionnent qu'ils ne peuvent concourir à l'interprétation de 1852 C.c. voulant que « *les droits résultant du bail* » sont les droits personnels plus amplement décrits aux articles 1854 C.c. et suivants et ne visent pas le droit de propriété du locateur. En effet, si une telle interprétation devait être retenue, cela signifierait, selon eux, que le droit de propriété du locateur, même non publié, pourrait être opposé aux tiers. Ainsi, les tiers ne pourraient se fier au RDPRM au moment d'effectuer une transaction sur un bien visé par l'article 1852 al. 2 C.c. de sorte que cela équivaudrait à vider cet article de tout son sens. En effet, le législateur avait l'intention d'assurer une plus grande sécurité des transactions en ce qui concerne les biens visés à cet article.

Afin que ces modifications législatives soient efficaces, ces auteurs ont mentionné qu'« [...] *il y a lieu d'interpréter le second alinéa de l'article 1852 C.c.Q. comme protégeant les tiers qui auront consulté le registre et qui se seront fiés sur les inscriptions qu'ils y auront retrouvées. En l'absence de publicité des droits résultant du bail (selon nous, il y a à tout le moins apparence de droit de propriété du locateur dans un bail), on pourra alors présumer que le possesseur est le propriétaire du bien. Si ce n'était pas là l'intention du législateur, il rend alors le RDPRM peu fiable et passe à côté du but qu'il s'était lui-même fixé.* » [288]

Compte tenu des l'importance des études doctrinales et des courants de pensées contradictoires sur la question, les motifs rendus par la Cour d'appel quant à

---

[287] M. BOUDREAULT et S. BRUNELLE, *loc. cit.*, note 15.
[288] *Id.*, p.74.

l'interprétation de l'article 1852 C.c. sont à tout le moins décevants. À ce propos, il nous paraît opportun de passer en revue certaines des réactions suscitées au sein de la communauté juridique suite au jugement rendu par la Cour d'appel.

1.3.2 Réactions suscitées suite au jugement de la Cour d'appel

Au printemps 2002, Me L. Payette[289] mentionne d'entrée de jeu que le texte de loi que la Cour d'appel avait à interpréter n'était pas des plus limpides. Il fallait suppléer aux carences de la loi, pour ne pas dire prendre la place du législateur, pour leur donner un sens.

Brièvement, Me Payette est d'avis que la prémisse du juge Baudouin à l'effet que le bail à long terme est un mécanisme contractuel visant le financement de l'achat du bien loué équivaut presque à requalifier le contrat de location conclu entre les parties en contrat d'achat. Me Payette mentionne que les faits particuliers de cette affaire ne lui permettaient pas d'en arriver à une telle conclusion, les parties ayant clairement indiqué au contrat qu'elles entendaient conclure un contrat de bail et non un contrat d'achat.

De plus, Me Payette est d'avis que cette conclusion ne pouvait s'appuyer non plus sur le libellé de l'article 1852 C.c. En effet, l'article 1852 C.c. ne traite ni de l'achat d'un bien, ni d'un bail avec option d'achat, mais plutôt de la location d'un tel bien. En effet, dans nombre de cas, la location ne conduit pas à l'achat du bien.

Selon Me Payette, le fait que la Cour d'appel ait vu dans le bail à long terme un mécanisme de financement pour l'achat d'un bien l'a conduite à analyser le bail comme un contrat où le locateur « *se réserve la propriété du bien loué* »[290]. Or, le *Code civil* ne définit pas le contrat de bail comme un contrat où le locateur se

---

[289] L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 234, #47-61, p.26-32.
[290] *Id.*, #49, p. 27.

réserve la propriété du bien loué, mais plutôt comme un contrat où il s'engage à en procurer au locataire la jouissance paisible.

En décembre 2002, le notaire P. Duchaine a publié un article[291] critiquant la position de la Cour d'appel dans l'affaire *Massouris* en ce qui a trait à la nécessité de publier le droit de propriété du locateur pour fin d'opposabilité aux tiers. Il soumet que seuls les droits personnels peuvent ou doivent être publiés et présente ses arguments sur la base de la finalité, de la portée et de l'autonomie de l'article 1852 C.c.

D'abord, en ce qui a trait à la finalité de cet article, P. Duchaine explique que son libellé restrictif n'autoriserait que la publication des droits résultant du bail, *i.e.* de droits personnels, lesquels sont distincts des droits réels. En effet, l'article 2938 al. 3 C.c. prescrit que les droits personnels et réels mobiliers ne sont soumis à la publicité que dans la mesure où la loi prescrit ou autorise expressément leur publication. Or, l'article 1852 C.c. n'autoriserait expressément que la publication de droits personnels, plus particulièrement ceux résultant du bail. P. Duchaine ajoute que si le bail constitue généralement une des prérogatives du propriétaire, en aucun cas le droit de propriété sur un bien ne résulte du bail.

Nous soumettons humblement qu'il s'agit là d'un argument circulaire.

Ensuite, P. Duchaine fait valoir son argument relatif à la portée de l'article 1852 C.c. En effet, en matière mobilière, la possession au sens de l'article 921 C.c. fait présumer d'un juste titre de propriété. Selon lui, interpréter l'article 1852 C.c. à l'effet qu'un bail mobilier doit être publié pour opposer aux tiers le droit de propriété du locateur sur le bien, équivaudrait « [...] *à modifier sans fondement la règle de droit énoncé à 928 C.c.* »[292]. Cette règle est à l'effet que le possesseur[293] est présumé titulaire du droit réel qu'il exerce.

---

[291] Pierre DUCHAINE, « Le locateur à long terme d'un bien meuble doit-il publier le bail afin que son titre de propriété soit opposable aux tiers?» (2002) 104 *R.* du *N.* 529.
[292] *Id.*, p.531-532.

Il nous semble que cet argument ne tient pas compte du fait que le législateur avait justement pour objectif de créer un régime d'exception relativement à la publicité de certains droits mobiliers afin de contrer la présomption reliée à l'apparence juridique de la possession physique d'un bien.

Selon cet auteur, la survie du droit de propriété du locateur sur le bien loué à l'égard des tiers ne serait pas tributaire de la publication des droits résultant du bail mentionnés à l'article 1852 C.c. laquelle viserait « *l'inscription des droits de jouissance prolongés relatifs à un bien mobilier* »[294]. En effet, P. Duchaine est d'avis que la publication du bail aurait pour objectif la protection des droits du locataire et ce, pour les mêmes motifs que ceux invoqués par Me L. Payette.

Finalement, P. Duchaine est d'avis que le bail mobilier de plus d'un an est un régime autonome, distinct quant à ses effets de la réserve de propriété, de la vente avec faculté de rachat et du crédit-bail qui doivent être examinés en tant que sûretés affectées à l'exécution d'une obligation. Dans le cas du bail mobilier, la publication des droits résultant du bail permettrait l'identification du locateur et du locataire du bien et, généralement, celle du titulaire présumé du droit de propriété sur le bien. Il ajoute qu'étant donné que le locateur ne doit pas nécessairement être propriétaire d'un bien meuble pour le louer, il est faux de prétendre, comme l'a fait la Cour d'appel dans *Massouris,* que le droit de propriété de même que tous les attributs de son exercice font « [...] *partie du contrat de location parce qu'indissociablement liés à celui-ci* »[295]. En effet, le droit de propriété sur un bien meuble ne résulte pas du bail, mais plutôt d'un contrat de vente ou d'un autre mode d'acquisition.

Ainsi, selon lui, la thèse selon laquelle le bail mobilier en tant que sûreté réelle doit être publié s'expliquerait à tort, en fonction de l'effet convoité plutôt qu'en fonction

---

[293] Le possesseur peut exercer sa possession par l'intermédiaire d'une autre personne, soit en l'espèce le locataire.
[294] P.DUCHAINE, *loc. cit.*, note 291, p.532.
[295] Par. 33 du jugement.

de l'effet découlant véritablement de la publicité des droits personnels résultant du bail mobilier. Donc, l'auteur conclut que contrairement à la vente à tempérament, à la vente avec faculté de rachat et au crédit-bail, le contrat de bail ne doit pas être examiné dans l'optique d'une sûreté affectée à l'exécution d'une obligation puisque dans un tel contrat, il n'y a aucune tractation entre les parties relativement au droit de propriété.

Un auteur s'est cependant montré d'accord avec les conclusions de la Cour d'appel. En effet, en septembre 2002[296], François Brochu, notaire et professeur à la faculté de droit de l'Université Laval, s'est penché sur l'étude de la controverse jurisprudentielle relative à l'effet juridique de l'absence de publication ou de la publication tardive des réserves de propriété et des baux mobiliers à long terme dans le contexte d'une faillite.

En ce qui concerne le bail, F. Brochu convient qu'il confère au locataire certains droits personnels, lesquels sont énumérés aux articles 1854 à 1876 C.c. Toutefois, selon lui, le bail « [...] *renferme également une reconnaissance que le bien loué est la propriété du bailleur et que ce dernier peut en reprendre possession*»[297]. À cet effet, il explique que la publication du bail a pour effet d'informer les tiers que même s'il a la possession physique du bien, le locataire n'est titulaire d'aucun droit réel, puisqu'il n'en est pas propriétaire. C'est en ce sens, selon F. Brochu, que le droit de propriété du bailleur à long terme est un « *droit résultant du bail* ». Il ajoute par ailleurs que la publication du bail est la seule façon de respecter l'objectif visé par le législateur lors de l'adoption de la Loi 181.

Soulignons que cette théorie a été citée avec approbation par l'honorable juge Thibault de la Cour d'appel dans l'affaire *Lefebvre*. Toutefois, nous soumettons bien humblement que cette théorie fait abstraction du fait qu'il n'est pas nécessaire d'être propriétaire d'un bien pour le louer.

---

[296] François BROCHU, « La crise d'adolescence du RDPRM » (2002) 104 *R.* du *N.* 323.
[297] *Id.*, p.329.

Pour conclure sur cette étude du jugement de la Cour d'appel dans l'affaire *Massouris*, il semble, somme toute, que la Cour a conclu que le défaut d'avoir publié les droits résultant du bail en temps utile a eu pour effet de transférer la propriété du bien loué dans le patrimoine du failli, de sorte que ce bien se trouverait non pas dans le patrimoine du locateur, mais bien dans celui de son débiteur-failli. Ainsi, en cas de faillite, le bien serait dévolu au syndic, qui pourrait contester l'imperfection de la sûreté du locateur. Il est intéressant de noter que la Cour, à titre d'*obiter dictum*, est venue à la même conclusion en ce qui concerne le crédit-bail.

Bien que critiqué, ce jugement de la Cour d'appel va dans le sens du courant majoritaire dégagé par les tribunaux de première instance relativement au bail à long terme. De plus, cette conclusion du jugement de la Cour d'appel a été reprise avec approbation dans l'affaire *Lefebvre* en matière de bail à long terme.

2. L'affaire *Mervis*

Le 22 août 2002, soit quelques mois après avoir rendu jugement dans l'affaire *Massouris*, les juges Pelletier, Robert et Gendreau de la Cour d'appel se sont prononcés sur une question similaire dans l'affaire *Mervis*, mais dans le contexte d'une vente à tempérament.

Les faits de l'affaire sont simples. L'appelante, la Banque Royale du Canada (ci-après la « *Banque Royale*»), s'est fait céder les droits de Honda Laval dans un contrat de vente à tempérament d'un véhicule automobile qui avait été conclu avec Angelina Mervis. Quelque temps plus tard, Mme Mervis a fait faillite sans avoir payé la totalité du prix de vente. Le syndic a refusé que la Banque Royale reprenne possession du véhicule au motif que cette dernière n'avait pas publié sa

réserve de propriété au RDPRM avant la date de la faillite[298]. La Banque Royale a demandé la révision de la décision du syndic auprès du registraire, qui a rejeté sa requête. Le juge Journet de la Cour supérieure a infirmé la décision du registraire et a accueilli la requête de la Banque Royale. Le juge a conclu que la non-publication de la réserve de propriété ne pouvait donner au syndic un titre de propriété sur un bien qui n'appartenait pas au failli.

La Cour d'appel, sous la plume du juge Pelletier, a renversé le jugement de première instance et a conclu que la réserve de propriété de la Banque Royale publiée tardivement et après la faillite était inopposable au syndic. Les motifs de la Cour d'appel seront examinés ci-après.

2.1 Qualification des rapports juridiques entre les parties

À titre de remarque préliminaire, le juge Pelletier mentionne de façon laconique que problème qui lui est soumis ne peut être résolu par l'application de l'affaire *Giffen*. Toutefois, ce dernier estime qu'un parallèle peut être fait entre l'objectif visé par la *PPSA* de la Colombie-Britannique et les amendements apportés par la Loi 181 au *Code civil*[299]. Plus précisément, il s'exprime comme suit :

> *« En effet, en assujettissant le droit des véritables propriétaires à l'exigence de la publicité pour assurer une certaine opposabilité, le législateur québécois, tout comme son homologue de la Colombie-Britannique, a confirmé sa volonté de faire primer le droit de parties externes au contrat en cas de non-publication. Ce faisant, il a non seulement modifié le droit antérieur, mais il s'est trouvé, quoique de façon moins explicite, à porter atteinte au principe plus général de l'identité des droits du syndic et du failli à l'égard*

[298] Il est à noter que cette affaire était un cas visé par les mesures transitoires de la Loi 181 de sorte qu'en vertu de l'article 24 de cette loi, la Banque Royale disposait d'un délai d'un an à compter du 17 septembre 1999 pour publier son droit de propriété, ce qu'elle n'a pas fait.

[299] Me Louis Dumont est en désaccord avec le parallèle fait par la Cour d'appel : L. DUMONT, *loc. cit.*, note 275, p.11-12.

> *des biens en possession de ce dernier au moment d'une ordonnance de séquestre.* »[300]

Selon nous, le législateur québécois a certes voulu, par le biais de la publicité, protéger les tiers au contrat dans certains cas particuliers. Toutefois, nous verrons lors de l'étude de l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay*, que la Loi 181 n'a absolument pas porté atteinte au principe de l'identité des droits du syndic et du failli comme c'est le cas de la *PPSA* étudiée dans l'affaire *Giffen*.

Cela étant dit, la Cour d'appel, se prononçant sur les motifs du juge de première instance, est d'avis que l'on ne peut se fonder sur le fait que le législateur a rejeté la présomption générale d'hypothèque lors de l'adoption du *Code civil* pour conclure, comme l'a fait la Banque Royale, qu'il n'avait pas l'intention de « [...] *loger à la même enseigne les détenteurs d'une réserve de droit de propriété et les créanciers qui ne jouissent que d'une sûreté* »[301]. Selon la Cour, cet argument n'est plus aussi convaincant depuis que les amendements apportés au *Code civil* par la Loi 181 ont élargi le champ d'application des règles de la publicité des droits pour fins d'opposabilité aux tiers.

Plus particulièrement, le juge Pelletier appuie sa théorie sur le fait que Me Louis Payette aurait changé sa position sur la question suite aux modifications apportées au *Code civil* par la Loi 181. En effet, dans la première édition de son ouvrage sur les sûretés[302] en 1994, Me Payette s'interrogeait sur les conséquences rattachées au fait que le vendeur à tempérament soit soumis aux règles relatives à l'exercice du recours de la prise en paiement. Il concluait alors qu'étant donné que le législateur n'avait pas retenu le concept de la présomption d'hypothèque, il fallait en déduire qu'il n'avait pas voulu changer la nature juridique du contrat. Ainsi, le vendeur à tempérament demeurait propriétaire du bien, malgré le fait qu'il soit assujetti aux règles relatives à l'exercice de la prise en paiement.

---

[300] Par. 20 du jugement.
[301] Par. 28 du jugement.
[302] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 227, p.44.

Par contre, dans la deuxième édition du même ouvrage[303], Me Payette aurait, selon le juge Pelletier, fait « *volte-face* »[304] suite aux amendements apportés au *Code civil* par la Loi 181. En effet, l'auteur a conclu que l'exigence de publicité à laquelle est désormais soumise le vendeur à tempérament, déroge au droit commun et ne peut s'expliquer « [...] *que par l'idée d'une sûreté sous-jacente* »[305].

À cet effet, le juge Pelletier ajoute que le législateur n'a pas pu ignorer le fait que ce type de contrat est généralement utilisé dans le monde des affaires à titre de sûreté[306]. D'ailleurs, selon lui, les modifications législatives apportées au *Code civil* par la Loi 181 confirmeraient la volonté du législateur de reconnaître ce caractère de sûreté relié à l'usage de tels contrats dans le monde des affaires. En effet, la Cour mentionne que ce même type d'amendement vise non seulement la vente à tempérament, mais également d'autres mécanismes contractuels où le droit de propriété est utilisé dans certains cas à titre de garantie, soit le crédit-bail, la vente avec faculté de rachat et la location à long terme. Le juge conclut que les différences au niveau du libellé de ces articles sont mineures et que l'on doit voir dans les modifications législatives apportées par la Loi 181 la volonté du législateur de « [...] *protéger les tiers contre la précarité occulte du titre que détiennent les personnes ayant acquis la possession de biens mobiliers en vertu de l'un ou l'autre de ces contrats.* »[307]

De plus, le juge est d'avis que le fait que l'article 1749 C.c. soumette désormais le vendeur aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires pour la reprise du bien « *rapproche singulièrement* »[308] le statut du vendeur à tempérament de celui du créancier hypothécaire sur ce point[309]. Cela confirmerait la volonté du législateur de donner priorité à la qualité de créancier du vendeur à tempérament

---

[303] Louis PAYETTE, *Les sûretés dans le Code civil du Québec*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p.880.
[304] Par. 30 du jugement.
[305] Par. 30 du jugement.
[306] Par. 31 du jugement
[307] Par. 31 du jugement.
[308] Par. 32 du jugement.
[309] Par. 32 du jugement.

plutôt qu'à celle de propriétaire. En cela, la législation applicable se rapprocherait de celle sous étude dans l'affaire *Giffen*.

Ainsi, il appert de ce qui précède que le juge Pelletier a qualifié le contrat de vente à tempérament de sûreté aux motifs que 1) la Loi 181 a élargi le champ d'application des droits soumis à la publicité, 2) le vendeur à tempérament est désormais assujetti aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires, et 3) la vente à tempérament est utilisée de façon générale comme mode de financement relativement à l'achat de biens meubles. Afin de conclure de la sorte, la Cour s'est appuyée en grande partie sur la 2e édition de l'ouvrage de Me L. Payette. Or, vu l'impact en droit civil d'une telle requalification du contrat de vente à tempérament et des conséquences qui en découlent, la Cour d'appel a été critiquée pour avoir accordé une importance démesurée à l'opinion d'un seul auteur[310]. Pour une analyse de l'impact des amendements de la Loi 181 sous l'angle de la requalification à titre de sûreté des contrats qui y sont visés, nous référons le lecteur à la partie I, section E de ce mémoire.

2.2 Le syndic est-il un tiers? Qui sont les tiers au sens de l'article 1745 C.c.?

Les procureurs des parties avaient admis devant le registraire que le syndic devait être considéré comme un tiers[311]. Le juge Pelletier s'est tout de même penché sur la question. À ce sujet, ce dernier a fait une mise en garde relativement à l'application sans nuance de la règle de l'identité des droits du syndic avec ceux du failli dans les rapports qu'il entretient avec les biens de ce dernier. Selon lui, il faut tenir compte du « [...] *caractère artificiel du droit de propriété que se réserve le vendeur à tempérament dans le cours des opérations courantes du commerce* »[312]. Nous comprenons que le juge Pelletier qualifie le droit de propriété

---

[310] L. DUMONT, *loc. cit.*, note 275, p.10.
[311] *Mervis (Syndic de)*, précitée, note 248, au par. 15.
[312] Par. 39 du jugement.

« d'artificiel » parce qu'utilisé à des fins de garantie. Le vendeur à tempérament serait donc à la fois propriétaire et créancier. Le juge mentionne ce qui suit :

> *« Or, la question litigieuse consiste précisément à déterminer s'il faut accorder priorité à la première ou à la seconde de ces deux qualités. »*[313]

Ainsi, pour résumer la pensée du juge Pelletier, vu la double qualité du vendeur à tempérament et la dualité du rôle du syndic (qui représente tantôt le failli, tantôt les créanciers), cette question en litige ne peut être réglée uniquement en se basant sur le principe que le syndic doit être identifié au failli. Nous croyons que le juge Pelletier tente ainsi d'expliquer qu'il faut d'abord s'interroger à savoir si le droit du vendeur à tempérament soumis à la publicité doit être considéré comme un droit de propriété ou comme une sûreté. En effet, dans le premier cas, le bien ne tombe pas dans le patrimoine du failli de sorte que le syndic n'en a pas la saisine, tandis que dans le deuxième cas, le bien fait partie du patrimoine du failli et le syndic peut, à titre de représentant des créanciers, faire échec à une cette sûreté non parfaite.

En l'espèce, la Cour d'appel a conclu que le syndic est un tiers, et ce, pour les motifs rendus par la Cour d'appel dans l'affaire *Massouris*[314].

Cela étant dit, quels sont les tiers à l'encontre de qui le vendeur à tempérament ne peut plus opposer ses droits s'il a fait défaut de les publier en temps utile? La Banque Royale plaidait que l'article 1745 C.c. devait être interprété à la lumière de l'article 1749 C.c., de façon à limiter la portée des tiers aux *acquéreurs subséquents* et aux *créanciers détenant des droits ou des charges sur le bien vendu*.

---

[313] Par. 40 du jugement.
[314] Par. 41 du jugement.

Certains auteurs[315] prônaient la même interprétation des articles 1745 et 1749 C.c. Il faut dire qu'une interprétation littérale de ces dispositions pourrait effectivement donner une portée limitée aux tiers dont il est question[316]. En effet, dans un premier temps, l'article 1745 C.c. stipule que la réserve de propriété du vendeur à tempérament dans certains biens meubles n'est opposable aux tiers que si elle est publiée. Puis, dans un deuxième temps, l'article 1749 C.c. apporte certaines précisions relativement à l'opposabilité des droits du vendeur à tempérament. Plus particulièrement, cet article stipule que si la réserve de propriété n'a pas été publiée, le vendeur ne peut reprendre le bien qu'entre les mains de l'acheteur immédiat et sujet aux droits et charges dont l'acheteur a pu le grever. Si la réserve de propriété a été publiée tardivement, encore une fois, le vendeur ne peut reprendre le bien que s'il se trouve toujours entre les mains de l'acheteur immédiat. Si tel n'est pas le cas, et si la publication a eu lieu avant la vente du bien, le vendeur peut aussi reprendre son bien entre les mains de tout acquéreur subséquent. Dans les cas où il y a eu publication tardive, le vendeur reprend toujours le bien sujet aux droits et charges dont l'acheteur a pu le grever.

Donc, en raison du fait que l'article 1749 al. 2 et 3 C.c. réfère aux tiers à l'encontre de qui le vendeur ne pourra opposer ses droits en cas de défaut de publication ou de publication tardive (soit l'acquéreur subséquent et les créanciers détenant des droits et charges sur le bien), certains ont conclu que le mot « *tiers* » de l'article 1745 C.c. devait être limité à ces catégories de personnes.

Cependant, le juge s'est plutôt montré d'avis que le terme « *tiers* » de l'article 1745 C.c. devait être interprété selon son acception habituelle, c'est-à-dire « [...] *toute*

---

[315] Me Claudia DÉRY « L'opposabilité aux syndics d'une réserve de propriété non publiée à la date de la faillite : la position du créancier », Conférence de l'Association du Barreau canadien, division Québec, formation continue, section droit de la faillite et de l'insolvabilité, Montréal, 27 mars 2002, p.5-6; Lucien GODBOUT, « La phase II du RDPRM et le droit de la faillite: de l'intention à la désillusion », Conférence de l'Institut canadien, Montréal, 20 et 21 septembre 2001 [en ligne : http://www.langloiskronstromdesjardins.com/fr/information/publication].Il est à noter que Me Godbout représentait la Banque Nationale du Canada dans l'affaire *Ouellet*. Il a donc réitéré sa position relativement à une interprétation limitative du terme « *tiers* ».

[316] Sans y adhérer, la professeure Grenon reconnaît qu'une telle interprétation soit possible : A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p.312-315.

personne non-partie au contrat dont on parle »[317]. Selon lui, les deuxième et troisième alinéas de l'article 1749 C.c. ne faisaient que préciser les conséquences d'un défaut de publication.

Nous sommes en accord avec cette position, laquelle sera étudiée plus amplement dans le cadre du jugement de la Cour suprême dans l'affaire *Ouellet*.

Donc, la Cour conclut que dans les cas où la loi l'exige, la publication de la réserve de propriété du vendeur à tempérament avant la faillite est une formalité essentielle pour lui permettre de l'opposer au syndic, un tiers, et ainsi soustraire le bien à la faillite. Il est intéressant de noter que la Cour, à titre d'*obiter dictum,* est venue à la même conclusion en ce qui concerne le crédit-bail.

Suite aux jugements rendus dans *Massouris* et *Mervis*, la Cour d'appel a confirmé cette position dans les affaires *Lefebvre*, *Tremblay* et *Ouellet.*

D. La Cour d'appel se prononce de nouveau dans les affaires *Lefebvre, Tremblay* et *Ouellet*

Presque un an après avoir rendu jugement dans l'affaire *Massouris* et quelques mois après s'être prononcée dans l'affaire *Mervis*, la Cour d'appel a été de nouveau saisie de pourvois concernant la question de l'opposabilité au syndic des droits du locateur à long terme et du vendeur à tempérament n'ayant pas été publiés en temps utile. Plus particulièrement, les juges Thibault, Dusseault et Beauregard ont rendu jugement le même jour dans les affaires *Lefebvre* et *Tremblay*[318] en matière de bail à long terme et, quelques semaines plus tard, ce fut au tour des juges Rousseau-Houle, Rochette et Morin de se prononcer dans l'affaire *Ouellet* en matière de vente à tempérament.

---

[317] Par. 43 du jugement.

[318] Dans son jugement, la Cour d'appel renvoi expressément au jugement rendu dans *Lefebvre* sans fournir de motifs distincts. Ainsi, nous ne procéderons pas à une étude distincte de l'affaire *Tremblay.*

1. L'affaire *Lefebvre*[319]

La problématique soulevée dans l'affaire *Lefebvre* est similaire à celle qui était en cause dans l'affaire *Massouris*. D'ailleurs, la Cour d'appel s'est fondée presque exclusivement sur les motifs de ce jugement ainsi que sur ceux rendus dans l'affaire *Mervis* pour trancher les questions qui lui étaient soumises. Étant donné que ces deux décisions ont fait l'objet d'une étude approfondie à la section précédente, nous présenterons ci-après un résumé des motifs du jugement rendu dans l'affaire *Lefebvre* afin d'assurer un suivi jurisprudentiel. En effet, afin d'éviter les répétitions, nous renvoyons le lecteur aux affaires *Massouris* et *Mervis* en ce qui concerne l'analyse de cette problématique.

En l'espèce, l'appelante, Services financiers Daimler Chrysler (Debis) Canada Inc. (ci-après «*Daimler*») est cessionnaire d'un contrat de location à long terme intervenu entre Jules Baillot & Fils Ltée et Alfred Lefebvre relativement à un véhicule routier. À ce titre, Daimler est propriétaire du véhicule. Au moment où M. Lefebvre fait cession de ses biens, Daimler n'a toujours pas publié ses droits au RDPRM. En effet, ce n'est que lorsqu'elle présente au syndic une preuve de réclamation dans laquelle elle requiert qu'on lui remette le véhicule que Daimler publiera, le même jour, le bail et la cession. Le syndic rejette sa réclamation au motif que ses droits n'ont pas été publiés en temps utile. Daimler en appelle de la décision du syndic devant la Cour supérieure. À ce propos, le juge a conclu que les droits de Daimler étaient inopposables au syndic. Daimler a interjeté appel de ce jugement, soumettant que la Cour d'appel a tranché de façon erronée les pourvois dans les affaires *Mervis* et *Massouris.*

En l'espèce, la Cour d'appel a réitéré à l'unanimité le principe qu'elle avait établi dans l'affaire *Massouris*, c'est-à-dire que le locateur doit se conformer aux formalités de publicité en temps utile afin de sauvegarder son droit de propriété.

---

[319] Suivi dans *Aviation Québec Labrador Ltée (syndic de)*, [2004] R.J.Q. 465 (C.S.); *Transport Consol (1998) inc. (Syndic de)* [2004] R.J.Q. 2761 (C.S.). *Contra* : *Girard (syndic de)*, [2004] R.J.Q. 286 (C.S.).

De plus, la Cour a conclu à la majorité que le syndic est un tiers et qu'en soumettant à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers le droit de propriété du locateur, le législateur lui a donné le caractère d'une sûreté.

Il sera résumé brièvement ci-après les motifs du jugement de la Cour d'appel rendus sous la plume de l'honorable juge Thibault. Les motifs du juge Beauregard, dissident, feront l'objet d'une analyse distincte.

1.1 La formalité de publicité est-elle nécessaire à la sauvegarde du droit de propriété du locateur? Quels sont les droits soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers?

À ce sujet, la juge Thibault analyse avec approbation les motifs rendus par ses collègues dans les affaires *Massouris* et *Mervis*. La juge rappelle que dans ces deux causes, la Cour a d'abord référé au contexte social afin de rechercher l'intention du législateur. En effet, dans ces deux arrêts, la Cour avait fait état du fait que la vente à tempérament, le crédit-bail et le contrat de location à long terme sont utilisés comme des outils de financement pour l'achat de véhicules routiers. La juge Thibault résume ainsi la position de la Cour d'appel :

> *« Selon la Cour, ces divers contrats représentent également autant d'outils de financement des véhicules routiers. Règle générale, ils contiennent, en effet, un versement lors de la signature, un coût de crédit et un prix pour l'achat à l'échéance. Les institutions financières qui sont parties à ces contrats ne font donc pas autre chose que du crédit et, partant, la réserve de propriété doit être considérée comme une sûreté sous-jacente au prêt consenti. »*[320]

La juge Thibault rappelle également que la Cour avait conclu dans *Massouris* et *Mervis* que les amendements de la Loi 181 avait pour but de *« [...] protéger les tiers contre la précarité occulte du titre de propriété du consommateur qui a la*

[320] Par. 22 du jugement.

possession du véhicule et de conférer au créancier une sûreté sur ce bien s'il publie ses droits en temps utile »[321]. La juge souligne que ces conclusions de la Cour étaient conformes aux préoccupations du ministre de la Justice relativement à l'objectif poursuivi par la Loi 181.

En l'espèce, Daimler a soulevé le même argument que l'appelante dans l'affaire *Massouris* relativement à la différence de rédaction entre l'article 1852 C.c. concernant le bail à long terme et les articles 1745 et 1847 C.c. concernant respectivement la vente à tempérament et le crédit-bail. Selon Daimler, dans le cas d'un contrat de bail à long terme, seuls les droits personnels doivent être publiés pour fins d'opposabilité aux tiers.

Or, contrairement au juge Pelletier dans l'affaire *Mervis*, la juge Thibault est d'avis que le libellé de ces articles présente une « *différence non négligeable* »[322]. Elle conclut malgré tout que la publication du bail est nécessaire à la sauvegarde du droit de propriété du locateur. En cela, elle dit partager sans réserve les motifs du juge Baudouin dans l'affaire *Massouris*. À ce sujet, la juge Thibault précise que le contrat qui lui est soumis contient des clauses semblables à celles contenues au contrat de bail dans l'affaire *Massouris*. De plus, la juge concourt avec le juge Baudouin à l'effet que l'intention du législateur aurait été de concevoir « [...] *une solution pratique et uniforme dans les trois situations où une réserve de propriété est prévue pour assurer le paiement d'une créance »*[323].

Ainsi, la juge Thibault mentionne qu'elle rejette l'interprétation littérale de l'article 1852 C.c. et lui préfère l'interprétation contextuelle et téléologique retenue par la Cour d'appel dans les affaires *Massouris* et *Mervis*. Selon elle, cette interprétation

---

[321] Par. 23 du jugement.
[322] Par 27 du jugement.
[323] Par. 32 du jugement.

serait la seule à traduire l'intention du législateur. À ce propos, la juge s'exprime comme suit :

> *« Au-delà des différences de texte, je me fais l'écho de mes collègues pour dire que le législateur a rendu obligatoire la publication d'un bail de location à long terme d'un véhicule routier et que le défaut de se soumettre à cette exigence empêche le créancier d'opposer son titre de propriété aux tiers. Le législateur n'est pas demeuré insensible aux nouvelles réalités sociales et aux difficultés reliées au fait que le possesseur d'un véhicule routier n'en est pas le propriétaire. Par le biais de la publication, le législateur offre aux tiers un mécanisme de protection et aux créanciers une sorte de sécurité sur le véhicule routier. »*[324]

Ainsi, la juge ne voit pas d'autre finalité à cette exigence de publicité que la sauvegarde du droit de propriété du locateur.

Le juge Beauregard est en accord avec la majorité sur cette question, mais pour des motifs différents.

1.2 Le syndic est-il un tiers? Qui sont les tiers au sens de l'article 1852 C.c.?

La Cour s'est penchée sur la question de savoir si le syndic devait être considéré comme un tiers à l'encontre de qui le droit de propriété du locateur serait inopposable en cas de défaut de publicité préalable à la faillite. Ici, deux théories s'affrontent. D'abord, Daimler soutien que le syndic n'a pas plus de droit que le débiteur lui-même à l'égard du véhicule loué, de sorte que le syndic ne peut avoir la saisine d'un bien qui n'appartenait pas au débiteur lors de la faillite. En effet, selon Daimler, la réserve de propriété du locateur soumise à la publicité ne constitue pas une sûreté. D'ailleurs, cette exigence de publicité ne viserait qu'à

[324] Par. 34 du jugement.

protéger les acquéreurs subséquents de même que les créanciers qui détiennent des droits et des charges sur le véhicule en vertu de l'article 1749 C.c.

Le syndic plaide quant à lui qu'il peut contester l'opposabilité de la réserve de propriété à titre de sûreté non publiée du locateur puisqu'il agit alors comme le représentant des créanciers de la faillite et qu'il doit être considéré comme un tiers au sens de l'article 1852 C.c.

Selon la Juge Thibault, la solution à cette question en litige repose sur l'analyse de la nature de la « *réserve de propriété* »[325] et des conséquences du défaut de publication d'un contrat de location à long terme d'un véhicule routier. Les deux volets de cette question en litige seront donc étudiés ci-après.

1.2.1 La nature de la réserve de propriété du locateur à long terme

La juge Thibault maintient que ce n'est pas parce que législateur n'a pas retenu la suggestion de l'ORCC de conférer le caractère d'hypothèque à la réserve de propriété de la vente à tempérament, du crédit-bail et de la location à long terme (comme il l'a fait pour la vente avec faculté de rachat) que cela signifie que cette réserve de propriété ne doit pas être considérée comme une sûreté. En cela, la juge Thibault partage les motifs et les conclusions du juge Pelletier dans l'affaire *Mervis* à l'effet que les modifications législatives apportées au *Code civil* par la Loi 181 ont « [...] *donné un caractère de sûreté à la réserve de propriété du locateur à long terme d'un véhicule routier* [...]»[326] et démontrent clairement l'intention du législateur de « [...] *protéger les « tiers » contre la précarité occulte du titre du locataire de biens mobiliers.* »[327]

---

[325] Par. 41 du jugement.
[326] Par 45 du jugement.
[327] Par 45 du jugement.

La juge Thibault a donc mentionné, à titre d'*obiter dictum*, que dans le cas de la vente avec faculté de rachat ayant pour objet de garantir un prêt, le législateur a retenu le concept de la présomption d'hypothèque proposé par l'ORCC et a conféré au droit de propriété de l'acheteur le caractère d'une hypothèque.

La Cour suprême a également développé cette approche en ce qui concerne la vente avec faculté de rachat. Nous discuterons de cette question plus amplement à la partie III de ce mémoire, section A, sous-section 4.

1.2.2 Les conséquences découlant du défaut de se soumettre à l'obligation de publication

Le législateur n'a pas prévu, de façon spécifique, les conséquences du défaut de publication du contrat de location à long terme comme il l'a fait pour la vente à tempérament aux articles 1745 et 1749 C.c. Toutefois, vu l'introduction simultanée des modifications législatives concernant la vente à tempérament et le bail à long terme au *Code civil*, les parties se sont inspirées de celle-là pour les appliquer au contrat de location d'un véhicule routier.

Dans son analyse, la juge Thibault s'en remet aux motifs rendus par le juge Pelletier dans l'affaire *Mervis*, mais elle ne fait aucune distinction quant à la nature du contrat qui lui est soumis. Or, rappelons-le, le juge Pelletier devait analyser les conséquences d'un tel défaut non pas dans le cas d'un bail à long terme, mais bien dans le cas d'une vente à tempérament, soit en vertu des articles 1745 et 1749 C.c. La juge ne donne aucune explication sur le fondement de son raisonnement. Nous en déduisons donc que la juge Thibault a accepté la théorie soumise par les parties visant à importer et à appliquer au bail à long terme les articles sur la vente à tempérament portant sur les conséquences du défaut de publication.

Or, en vertu de quelles règles d'interprétation, serait-il possible d'importer en matière de bail à long terme des articles qui s'appliquent spécifiquement à la vente à tempérament? À ce sujet, la professeure A. Grenon est d'avis qu'une telle interprétation est fautive[328]. Selon elle, la règle générale énoncée à l'article 2941 C.c. doit trouver application relativement à la publicité des droits du locateur à long terme. Quant à nous, dans la mesure où aucune disposition du chapitre du bail ne renvoie expressément aux articles de la vente à tempérament sur cette question, nous voyons difficilement comment les articles 1745 et 1749 C.c. pourraient s'appliquer en matière de bail à long terme.

Cela étant dit, la juge Thibault est d'avis que le mot « *tiers* » employé à l'article 1745 C.c. désigne toute personne qui n'est pas partie au contrat. L'appelante avait plaidé que l'article 1749 C.c. visait à restreindre la portée du mot « *tiers* » de l'article 1745 C.c.[329] Bien que le juge concède que le libellé de l'article 1749 C.c. n'est pas des plus clairs et que l'interprétation proposée par l'appelante pourrait être retenue[330], elle la rejette pour les deux motifs exposés ci-après.

Le premier motif pour lequel la juge refuse d'interpréter l'article 1749 C.c. comme restreignant la portée du terme « *tiers* » de l'article 1745 C.c. est que cette interprétation viderait ces articles de leur sens.

À cet effet, la juge s'interroge à savoir pourquoi le législateur aurait énoncé à l'article 1745 C.c. une règle générale pour ensuite en réduire la portée à 1749 C.c. De plus, une telle interprétation dénaturerait l'article 1749 C.c. À ce propos, cet article mentionne expressément qu'en cas de défaut de publication, le vendeur ne peut reprendre son bien qu'entre les mains de l'acheteur immédiat. Selon la juge, cela signifierait *« [...] que toute personne en possession légitime du bien -*

---

[328] A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p.314-315.
[329] Cet argument avait également été plaidé par la Banque Royale devant la Cour d'appel dans l'affaire *Mervis*.
[330] Cette interprétation a été adoptée par le juge Beauregard.

l'huissier, le gardien dans le cas de saisie, le syndic, le nouvel acquéreur, etc.- peut faire échec à la reprise du bien par le vendeur »[331].

La juge ajoute que cette interprétation est partagée par Me Louis Payette et cite l'extrait d'un article[332] où il mentionne que le défaut de publication a pour effet de rendre la réserve de propriété du vendeur à tempérament inopposable aux tiers en ce que pour eux, la réserve devient sans effet et n'empêche plus le transfert de la propriété prévu au contrat de vente de se réaliser. C'est ainsi que pour les tiers, la propriété du bien passe dans le patrimoine de l'acquéreur. Les créanciers de l'acquéreur pourraient donc saisir le bien même si ce dernier n'en a pas payé le prix.

Le raisonnement de la juge Thibault s'arrête ici et laisse le lecteur sur son appétit. D'abord, afin de compléter son analyse, il aurait été souhaitable que la juge explique plus amplement les motifs pour lesquels elle fait référence à « *toute personne en possession légitime du bien* », compte tenu que le libellé de l'article 1749 C.c. n'y réfère pas expressément. De plus, il aurait été intéressant que la juge poursuive son argument et mentionne effectivement ce qui se produirait si les droits du locateur n'étaient inopposables qu'aux acquéreurs subséquents et aux détenteurs de droits et charges sur le bien. En effet, si l'on poursuit ce raisonnement, cela signifierait que les droits du vendeur à tempérament seraient opposables, par exemple, aux créanciers ordinaires. Donc, cela signifierait que pour eux, le défaut de publicité du vendeur à tempérament n'aurait pas eu pour effet de transférer la propriété entre les mains de l'acheteur du bien. Il est facile de constater que de telles distinctions entre les créanciers du débiteur en ce qui concerne l'opposabilité des droits du vendeur à tempérament créeraient d'importantes incertitudes juridiques. De plus, un tel résultat serait incompatible avec l'article 1749 C.c., puisque le vendeur à tempérament pourrait alors reprendre son bien entre d'autres mains que celles de l'acheteur immédiat.

---

[331] Par. 55 du jugement.
[332] L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 234, #43,72, p. 24, 37.

Le deuxième motif pour lequel la juge refuse d'interpréter l'article 1749 C.c. comme restreignant la portée du terme « *tiers* » de l'article 1745 C.c., tient au fait qu'elle se sent liée par l'interprétation adoptée par la même Cour dans les affaires *Massouris* et *Mervis*. En effet, un jugement à l'effet contraire serait néfaste dans un secteur où il se transige des milliers de transactions.

Cela étant dit, le syndic doit-il être considéré comme un tiers au contrat de location? Doit-on plutôt l'assimiler au débiteur et donc au cocontractant du locateur? La juge Thibault cite avec approbation la Cour suprême dans *Mercure* c. *Marquette & Fils Inc.*[333] qui fait état de la double qualité du syndic, soit le représentant du débiteur ainsi que de l'ensemble des créanciers ordinaires. La juge se fonde également sur les affaires *Poliquin* et *Bouchard*.

Elle conclut qu'à partir du moment où le contrat de location est considéré comme un outil de financement et la réserve de propriété comme une sûreté, un parallèle peut être établi avec l'affaire *Poliquin*: « *Le contrat est efficace entre les parties, mais il ne l'est pas à l'égard des tiers* »[334]. Ainsi, le syndic peut soulever l'inopposabilité du défaut de publicité.

Ici, pour la première fois, la Cour d'appel explique clairement le raisonnement qui lui permet d'appliquer les affaires *Poliquin* et *Bouchard* au cas qui lui est soumis. Le syndic ne peut être considéré comme un tiers que dans la mesure où l'on conclut que le droit de propriété du locateur à long terme est en fait une sûreté. Nous avons procédé antérieurement à l'analyse de cette position dans l'affaire *Massouris* à la partie II de ce mémoire, section C.

---

[333] [1977] 1 R.C.S. 547.
[334] Par. 64 du jugement.

1.3 Dissidence du juge Beauregard

Nous nous attarderons à la dissidence du juge Beauregard puisque la Cour suprême dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay* y réfère avec approbation à quelques reprises.

1.3.1 Quels sont les droits soumis à la publicité pour fin d'opposabilité aux tiers? Quels sont les effets des formalités de publicité sur les droits du locateur?

Le juge Beauregard s'est dit d'accord avec la majorité en ce qui concerne la conclusion concernant la nécessité de procéder à la publication du bail pour sauvegarder les droits du locateur à l'encontre des tiers. Cependant, il arrive à cette conclusion pour des motifs différents.

À ce sujet, il mentionne d'abord que l'article 1852 C.c. est *« manifestement ambigu »*[335]. En effet, une interprétation littérale de cet article, pourrait viser la publication du droit de détention du locataire afin d'être en mesure de l'opposer à un acquéreur subséquent du bien. Cependant, selon lui, cette interprétation ne concorderait pas avec le contexte dans lequel la modification législative de cet article a été adoptée et ne traduirait pas non plus l'intention du législateur. En ce qui concerne l'intention du législateur, le juge ajoute que ce dernier a édicté ces articles afin de *« [...] protéger les tiers contre ceux qui, de façon clandestine, se réservent pour un temps le droit de propriété d'un bien meuble dont ils cèdent la possession à une personne qui, à terme, acquerra cette propriété »*[336].

En conséquence, le juge Beauregard estime que ce sont les droits du locateur qui sont visés à l'article 1852 C.c. et que le contrat de bail devra être publié afin d'opposer de tels droits aux tiers. Il s'exprime comme suit :

---

[335] Par. 70 du jugement.
[336] Par 73 du jugement.

> *« Même si les baux d'une durée de plus d'un an et qui ont comme objet un véhicule routier ne sont pas tous et nécessairement des contrats qui ne sont pas des baux ordinaires véritables, le législateur a cru opportun de décréter une présomption irréfragable que ces baux obéissent à des règles spéciales. La publication d'un bail ordinaire d'une durée de plus d'un an et qui a pour objet un véhicule routier est donc nécessaire à la sauvegarde des droits du locateur. Ceci, quelles que soient les clauses du bail. Il faut lire l'article 1852 comme s'il disposait qu'en l'absence de publication de ce bail, le locateur ou propriétaire de ce véhicule routier ne peut opposer aux tiers que le possesseur du véhicule ne le détient qu'en vertu d'un bail. »*[337] [Nos soulignés]

Donc, selon le juge Beauregard, la détermination de la nature des droits soumis à la publicité en vertu de l'article 1852 C.c. n'est tributaire ni du fait que le contrat de bail est utilisé comme outil de financement, ni des clauses du bail. Ainsi, il semble que le législateur ait voulu protéger les tiers contre l'apparence juridique créée par le fait que le locataire ait la possession physique du bien.

1.3.2 Le syndic est-il un tiers ?

La dissidence du juge s'inscrit relativement à la portée de l'inopposabilité des droits soumis à la publicité en vertu de l'article 1852 C.c. Selon lui, les créanciers chirographaires et le syndic à la faillite du locataire ne sont pas des tiers au sens de l'article 1852 C.c. Le juge Beauregard reconnaît que les créanciers chirographaires et donc, le syndic à la faillite, peuvent contester la validité d'un droit réel qui grève un bien qui est la propriété du failli. Toutefois, il précise que tel n'est pas le cas en l'espèce.

Dans le cadre de son analyse, le juge examine d'abord la nature des rapports juridiques entre les parties. Ainsi, le juge Beauregard est d'avis qu'en rejetant le concept de la présomption d'hypothèque, le législateur a clairement démontré qu'il

---

[337] Par. 74 du jugement.

n'entendait pas considérer comme une hypothèque ou autrement que comme un droit de propriété la réserve de propriété du vendeur à tempérament ou du crédit-bailleur. Il est en effet possible d'obtenir une hypothèque sur un bien meuble par le biais d'un régime juridique spécifique. Le législateur n'aurait pas voulu non plus que le droit de propriété dans un bien loué à long terme soit considéré comme une sûreté.

Au soutien de cette théorie, le juge Beauregard mentionne que le législateur a clairement fait ce choix en ce qui concerne la vente avec faculté de rachat ayant pour objet de garantir un prêt. En effet, dans un tel cas, l'article 1756 C.c. stipule expressément que le vendeur est réputé être un emprunteur et l'acquéreur, un créancier hypothécaire. Le juge va même jusqu'à affirmer que le législateur québécois a voulu imiter la *PPSA* de la Colombie-Britannique en adoptant l'article 1756 C.c. Le législateur n'ayant pas fait ce choix en ce qui concerne le vendeur à tempérament, le crédit-bailleur, le locateur à long terme ou le vendeur avec faculté de rachat n'ayant pas pour objet de garantir un prêt, leurs droits ne pourraient être assimilés à ceux d'un créancier hypothécaire.

Cela étant dit, le juge Beauregard est d'avis qu'afin de déterminer qui sont les tiers au contrat de bail au sens de l'article 1852 C.c., il y a lieu de se référer à l'article 1749 C.c. Le juge se fonde sur le fait que cet article prévoit que le vendeur qui n'a pas publié son droit de propriété ou qui l'a publié tardivement peut reprendre le bien vendu s'il n'a pas été cédé à un « *acquéreur subséquent* » et sous réserve des « *droits et charges* » dont l'acheteur a pu grever le bien dans l'intervalle. Donc, sous réserve de ces conditions, le vendeur peut reprendre son bien et les créanciers chirographaires ne peuvent s'y opposer. Selon le juge, les tiers que le législateur entend protéger sont indiqués à l'article 1749 C.c., soit les acquéreurs subséquents et les créanciers détenant des droits et charges sur le bien. Par définition, ni les créanciers chirographaires, ni le syndic, ne sont des acquéreurs subséquents ou des créanciers détenant des droits et charges sur un bien, de

sorte que l'article 1749 C.c. ne leur est pas applicable. Le juge Beauregard s'exprime comme suit :

> *« Si la reprise est sous réserve des droits et charges dont l'acheteur a pu grever le bien, elle est sans réserve à l'encontre de personnes qui ne sont pas détentrices de droits ou de charges qui grèvent le bien. »*[338]

Selon le juge Beauregard, le tiers du *Code civil* n'est pas nécessairement « [...] *la personne qui n'est pas partie à un contrat* »[339]. Le tiers du deuxième alinéa de l'article 1745 C.c. serait donc plus spécifiquement décrit à l'article 1749, al. 2 et 3 C.c.

Selon lui, puisque le droit de propriété du vendeur à tempérament n'a pas été assimilé à une sûreté, le bien n'est jamais entré dans le patrimoine de l'acheteur, de sorte que ses créanciers chirographaires n'ont pas le droit de faire vendre le véhicule ou de s'opposer à la reprise du bien par le vendeur.

Le juge justifie l'application de l'article 1749 C.c. au bail à long terme de la façon suivante :

> *«Je disais plus haut que, si l'article 1749 ne trouve pas formellement application dans le cas d'un bail ordinaire d'une durée de plus d'un an, l'application est implicite et nécessaire. On ne saurait imaginer que le législateur ait voulu conférer plus de droits au vendeur en vertu d'une vente à tempérament qui retient la propriété comme garantie du paiement du prix de vente (sans que cette garantie constitue une hypothèque) qu'au locateur d'un véhicule routier qui, la plupart du temps, même en vertu d'un bail d'une durée de plus d'un an, conserve la propriété du bien loué, non pas comme garantie d'une créance, mais simplement parce que c'est le propre d'un bail que la propriété du bien loué ne passe pas au locataire.»*[340]

---

[338] Par. 90 du jugement.
[339] Par. 93 du jugement.
[340] Par. 96 du jugement.

Il est à noter que le juge Dusseault n'a pas souscrit à cette théorie[341].

De plus, contrairement à ce qui a été retenu par ses collègues de la Cour d'appel dans les affaires *Massouris* et *Mervis*, le juge Beauregard est d'avis que l'on ne peut s'appuyer sur les affaires *Poliquin* et *Bouchard* pour conclure que le syndic est un tiers au sens de l'article 1852 C.c. En effet, le syndic, tout comme le créancier chirographaire, a le droit d'attaquer la validité d'un droit réel qui grève un bien qui est dans le patrimoine du débiteur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le syndic n'est pas un tiers à qui un contrat non publié ne peut être opposé.

Finalement, le juge est d'avis que l'affaire *Giffen* n'a pas d'application au Québec[342].

Rappelons qu'il s'agit là de la seule dissidence prononcée par la Cour d'appel sur le sujet.

2. L'affaire *Ouellet*

Dans cette affaire, la Banque Nationale du Canada (ci-après « *Banque Nationale* ») est cessionnaire de deux contrats de vente à tempérament conclus par M. Stéphane Ouellet auprès de commerçants, l'un concernant une maison mobile, l'autre une voiture. En décembre 2000, alors que les sommes dues en vertu de ces contrats n'ont pas été entièrement acquittées, M. Ouellet fait cession de ses biens. La Banque Nationale transmet donc une preuve de réclamation au syndic, invoquant son droit de propriété dans ces biens. Le syndic a rejeté sa

---

[341] Le juge Dusseault est d'avis qu'interpréter cet article comme le fait le juge Beauregard ne permettrait pas d'expliquer le fait que le législateur ait maintenu le principe de l'inopposabilité aux tiers énoncé à l'article 1745 C.c. et qu'il l'ait même étendu par l'adoption de la loi 181. Il précise que dans les cas où le législateur a voulu limiter l'universalité des tiers à l'encontre de qui certains droits sont inopposables, il l'a fait directement (article 2964 C.c. et 157 *LARCC*). Il ajoute qu'il n'existe nulle part ailleurs au *Code civil* une rédaction semblable à celle proposée par le juge Beauregard. Le législateur a simplement voulu préciser à l'article 1749 C.c. les conséquences concrètes du principe établit à l'article 1745 C.c.

[342] Par.100-103 du jugement.

réclamation. Également, la Cour supérieure a assimilé la réserve de propriété de la Banque Nationale à une sûreté, laquelle n'est opposable aux tiers que si elle a été publiée. Elle a conclu que le syndic était un tiers en droit de contester les droits de la Banque Nationale publiés tardivement et après la faillite de M. Ouellet.

La Cour, par les juges Rousseau-Houle, Rochette et Morin, a repris très brièvement les motifs du jugement dans les affaires *Lefebvre* et *Tremblay* et a tranché que les principes y dégagés s'appliquent tout autant à une vente à tempérament. Cette affaire a été portée à la Cour suprême du Canada.

Vu l'ampleur de l'analyse qui précède, il est utile, voire nécessaire, de présenter à ce stade-ci une synthèse des principes dégagés par la Cour d'appel dans le cadre de ces jugements.

E. Synthèse des jugements de la Cour d'appel

Appelée à se prononcer sur la controverse jurisprudentielle qui sévissait au sein des tribunaux de première instance depuis quelques années, la Cour d'appel a tranché le débat (du moins, le croyait-on) en rendant les cinq jugements analysés aux sections précédentes. Globalement, la Cour a conclu que les droits du bailleur à long terme et du vendeur à tempérament sont inopposables au syndic de faillite lorsqu'ils ont été publiés hors délais et après la faillite du débiteur. Même si la position de la Cour d'appel est unanime à cet effet, les motifs rendus diffèrent parfois d'un jugement à l'autre, de sorte qu'il est indispensable d'en faire une synthèse afin d'avoir une meilleure vision d'ensemble. Partant, les principes suivants peuvent être dégagés de ces jugements:

- Le bail à long terme et la vente à tempérament doivent être considérés comme des sûretés (à titre d'*obiter dictum*, il en a été décidé de même en ce qui concerne le crédit-bail). En effet, la Cour d'appel a conclu que ces contrats étaient des mécanismes utilisés de façon généralisée dans le monde des affaires comme des

outils de financement pour l'achat de biens meubles. En conséquence, la Cour considère que, dans un tel contexte, le droit de propriété joue le rôle d'une sûreté sous-jacente au prêt consenti au débiteur.

- Les droits de propriété du vendeur à tempérament et du locateur à long terme sont soumis à la publicité (à titre d'*obiter dictum*, il en a été décidé de même en ce qui concerne le crédit-bail). En ce qui concerne les droits du locateur, la Cour a reconnu que le libellé utilisé par le législateur à l'article 1852 C.c. était différent de celui employé aux articles 1745 et 1847 C.c. pour les contrats de vente à tempérament et de crédit-bail. En effet, alors que dans le cas du contrat de location il est question des « *droits résultant du bail* », on réfère plutôt au droit de propriété dans le cas des deux autres contrats. Malgré cela, la Cour a tout de même décidé que le droit de propriété était indissociablement lié au contrat de location de sorte que qu'il s'agissait d'un droit résultant du bail au sens de l'article 1852 C.c.

- Les tiers à l'encontre de qui les droits de propriété sont inopposables en cas de défaut de publicité sont toutes les personnes qui ne sont pas parties au contrat de vente à tempérament ou de location à long terme, selon le cas. Dans le cas du contrat de vente à tempérament, la Cour d'appel a conclu que la portée du terme « *tiers* » utilisée à l'article 1745 C.c. ne devait pas être réduite par l'article 1749 C.c. Ainsi, les tiers au contrat ne sont pas limités aux acquéreurs subséquents et aux créanciers détenant des droits et charges sur le bien vendu.

- La Cour d'appel a constaté que l'article 1852 C.c. ne prévoit pas les conséquences du défaut de publier les droits résultant du bail (et encore moins à l'encontre de qui de tels droits sont inopposables). La Cour a conclu que les articles à cet effet en matière de vente à tempérament (1745 et 1749 C.c.) devaient s'appliquer au bail à long terme. Les tiers, à l'encontre de qui les droits de propriété sont inopposables en cas de défaut de publicité, sont donc les mêmes, tant dans le cas du locateur, que dans le cas du vendeur à tempérament.

- Le syndic doit être considéré comme un tiers. En effet, puisque la Cour a qualifié de sûretés les droits du locateur et du vendeur à tempérament, elle a conclu que le syndic, à titre de représentant des créanciers, est un tiers à l'encontre de qui les droits de propriété non publiés du bailleur et du vendeur à tempérament ne sauraient être opposés.

- L'affaire *Giffen* n'a pas d'application au Québec. La Cour est d'avis que les modifications législatives apportées au *Code civil* par la Loi 181 ne sont pas au même effet que la *PPSA* de la Colombie-Britannique.

La Cour d'appel a donc adopté une solution uniforme en matière de vente à tempérament et de bail à long terme. Essentiellement, la Cour a interprété les modifications législatives sous étude en fonction de l'utilisation concrète de ces contrats dans le monde des affaires et de l'intention présumée du législateur. Ce faisant, la Cour a rejeté une interprétation littérale des textes au profit d'une interprétation téléologique. Cependant, tel qu'il sera exposé à la prochaine partie, la Cour suprême a renversé cette position.

III- LA COUR SUPRÊME CHANGE DE CAP : LE VENDEUR À TEMPÉRAMENT ET LE LOCATEUR À LONG TERME PEUVENT OPPOSER AU SYNDIC LEURS DROITS DE PROPRIÉTÉ MALGRÉ QU'ILS AIENT ÉTÉ PUBLIÉS TARDIVEMENT ET APRÈS LA FAILLITE

Malgré le fait que la Cour d'appel du Québec se soit prononcée à la majorité, et ce, à cinq reprises au cours des deux années précédentes à l'effet que les droits du bailleur à long terme et du vendeur à tempérament sont inopposables au syndic de faillite lorsqu'ils n'ont été pas publiés dans le délai prescrit par le *Code civil*, la Cour suprême a renversé ce courant jurisprudentiel dans deux (2) jugements très controversés rendus le même jour, respectivement dans les affaires *Lefebvre-Tremblay* et *Ouellet*.

A. L'affaire Lefebvre-Tremblay[343]

La Cour suprême a rendu un jugement conjoint dans les affaires *Lefebvre* et *Tremblay* puisque ces deux pourvois soulevaient des questions identiques. En effet, dans un cas comme dans l'autre, la Cour devait déterminer si le locateur à long terme d'un véhicule automobile pouvait opposer son droit de propriété au syndic du locataire dans la mesure où le locateur n'avait pas publié ses droits en temps utile. Le jugement *Lefebvre-Tremblay* contient l'essentiel du raisonnement de la Cour suprême. Les principes qui y ont été dégagés ont ensuite été appliqués pour trancher le pourvoi dans l'arrêt *Ouellet.*

Les faits particuliers de l'affaire *Lefebvre* ont été énoncés à la partie II, section D, sous-section 1 du présent mémoire lors de l'étude des jugements de la Cour d'appel. La présente section porte donc uniquement sur l'analyse des motifs de la Cour suprême.

1. La qualification de la nature des rapports juridiques entre les parties

La Cour examine d'abord la nature des rapports juridiques entre les parties[344]. Elle est d'avis que le contrat sous étude est un contrat de bail. Les règles qui régissent ce contrat sont à l'effet qu'il n'est pas translatif de propriété entre les parties. Le fait que ce bail ait été conclu à long terme ne change pas la nature juridique des droits des parties. Toutefois, la Cour se pose la question suivante : « *En dépit de la nature des rapports juridiques que ces contrats énoncent, faut-il les requalifier, en raison du libellé de l'art. 1852 C.c.Q. et de l'obligation de publication qu'il édicte*

---

[343] Cet arrêt de la Cour suprême a été suivi dans *Ralfor Plus inc. (Syndic de)*, REJB 2004-80472 (C.A.).

[344] Avant d'analyser la problématique qui lui était soumise, le juge Lebel a d'abord rappelé brièvement le contexte législatif dans lequel a eu lieu la réforme du droit des sûretés au Québec et les modifications au régime de la publicité des droits.

depuis 1998, pour assurer que les droits qu'ils établissent soient opposables aux tiers? »[345]

À ce stade, la professeure Grenon considère que l'analyse de la Cour suprême devient « *plus nébuleuse* »[346] au motif que le libellé de l'article 1852 C.c. n'exige aucunement la requalification des droits découlant du contrat. Elle ajoute : « *À la lecture même de l'article 1852 le contrat demeure un bail.* »[347]

La façon dont la Cour suprême a exposé le problème aurait pu effectivement être plus claire. Selon nous, la Cour s'est en fait interrogée à savoir si l'obligation de publication des droits pour fins d'opposabilité aux tiers édictée à l'article 1852 C.c. avait eu pour effet de requalifier le contrat de bail à titre de sûreté.

La Cour suprême explique que la Cour d'appel a suivi un tel processus de requalification :

> *«La majorité de la Cour d'appel a conclu que cette requalification s'imposait et qu'en conséquence, le défaut de publication pouvait être soulevé par le syndic, qui devait être considéré comme un tiers pour l'application de l'art. 1852 C.c.Q. Toutefois, comme l'a souligné le juge Beauregard dans sa dissidence, cette position tend à confondre les concepts de propriété et de sûreté. Cette difficulté se situe à la base même des solutions choisies par la Cour d'appel du Québec, depuis l'arrêt Massouris, pour régler les conflits survenus dans la jurisprudence des tribunaux de première instance au Québec au sujet des baux à long terme, du crédit-bail ou des ventes à tempérament de véhicules, des obligations de publication qui s'y rattachent et des droits des syndics de faillite. Conformément à des orientations adoptées très clairement dans l'arrêt Massouris, la jurisprudence de la Cour d'appel présume que toutes les opérations juridiques par lesquelles un véhicule automobile est mis à la disposition d'un utilisateur constituent des opérations de crédit assorties d'une sûreté. Cette analyse et cette qualification permettent par la suite de*

---

[345] Par 24 du jugement.
[346] A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p. 300.
[347] *Id.*, p.301.

> *traiter les droits du propriétaire comme ceux du titulaire d'une simple sûreté. Lorsque celle-ci n'a pas été parfaite en raison de l'absence de publication en temps utile, ce vice la rend inopposable au syndic de faillite, considéré comme un tiers, en sa qualité de représentant des créanciers.»*[348]

Cette position est à l'origine de la solution retenue par la Cour d'appel pour régler la controverse jurisprudentielle. Toutefois, le juge Lebel critique cette interprétation qui confond les concepts de propriété et de sûreté. Il ajoute qu'une telle interprétation aurait pour effet de réintroduire dans le *Code civil* le concept de la présomption d'hypothèque qui avait été rejetée par le législateur lors de la réforme du *Code civil.* Il précise qu'une telle approche pourrait aussi correspondre « [...] *à une volonté d'identifier l'essence de l'opération réalisée et de requalifier l'opération en conséquence* »[349].

À ce stade-ci, afin de saisir le commentaire du juge Lebel, précisons que le professeur R.A. Macdonald[350] aurait souhaité qu'il soit adopté lors de la réforme du droit des sûretés au *Code civil* « [...] *une disposition générale établissant un principe de qualification des conventions de garantie selon « l'essence de l'opération » visée par les parties* »[351]. Ainsi, « [...] *toute convention par laquelle les parties cherchent à créer une garantie réelle est inopposable si elle n'est pas publiée, et ne peut être mise en exécution que selon les procédures applicables aux recours hypothécaires* »[352].

Il explique que ce principe aurait exigé des dispositions législatives prévoyant la publicité et des mécanismes de réalisation obligatoires pour toute sûreté de droit commun (soit le régime hypothécaire) ainsi que des dispositions à l'effet que « [...] *toutes les autres opérations juridiques ayant pour objet ou effet de créer un droit*

---

[348] Par. 25 du jugement.
[349] Par. 26 du jugement.
[350] Pour plus de détails relativement à la théorie de l'essence de l'opération, voir R.A. MACDONALD, *op. cit.*, note 204, p.566 et suiv.
[351] *Id.*, p.566.
[352] *Id.*

dans ou sur un bien à fin de garantir l'exécution d'une obligation seront également soumises aux régimes de publicité et de réalisation gouvernant les hypothèques. »[353]. Cette option n'avait cependant pas été retenue par le législateur. Ainsi, compte tenu de la position adoptée par le législateur lors de la réforme du *Code civil*, la Cour suprême se refuse à procéder à tel processus de requalification juridique des contrats en fonction de leur objet.

Cela étant dit, la Cour suprême poursuit son analyse et ajoute que même si d'un point de vue strictement économique le contrat conclu par le commerçant (que ce soit un bail, un crédit-bail ou une vente à tempérament) constitue, dans les faits, un moyen de financer l'achat d'un bien meuble, « [...] *avant de mettre de côté toutes les catégories juridiques pertinentes, encore faut-il s'arrêter à la teneur des contrats intervenus et à leur situation dans les classifications des contrats établies par le Code civil du Québec et utilisées par les parties.* »[354]

La Cour mentionne que contrairement à ce qui était proposé par l'ORCC, le *Code civil* n'assimile pas le droit de propriété du bailleur à une hypothèque et permet l'utilisation du contrat de bail, lequel laisse la propriété du bien dans le patrimoine du locateur. Le juge conclut comme suit :

> *« En vertu d'une telle convention [le bail], l'automobile demeure dans le patrimoine du locateur, le locataire n'ayant que le droit de l'utiliser conformément aux dispositions du bail et des lois applicables. Il faut alors analyser la situation juridique à partir du constat que le bailleur conserve toujours en l'espèce un droit de propriété, dont le législateur peut toutefois choisir de moduler les effets à l'égard des tiers et des syndics de faillite. Cela soulève le problème de la portée de l'obligation de publier les droits résultant du bail sur le droit de propriété et l'efficacité de ce dernier. »*[355] [Les crochets sont de nous]

---

[353] *Id.*
[354] Par. 26 du jugement.
[355] Par 27 du jugement.

Nous sommes tout à fait d'accord avec la position de la Cour suprême sur cette question. Selon nous, toute la controverse jurisprudentielle tient au fait que certains juges de première instance ainsi que de la Cour d'appel se sont autorisés des modifications législatives apportées par la Loi 181 pour requalifier de sûreté réelle un contrat de bail à long terme, principalement aux motifs que le locateur devait désormais publier ses droits pour fins d'opposabilité aux tiers et que ce contrat pouvait être utilisé, économiquement parlant, comme mode de financement. Ainsi, ils ont confondu la question de la qualification juridique des contrats avec celles de la publicité des droits et de leur opposabilité aux tiers.

Nous soumettons que l'on ne devrait pas déduire des modifications apportées par la Loi 181 que le bail à long terme et les autres contrats nommés qui y sont visés doivent être assimilés à des sûretés réelles. Une telle requalification du contrat de bail emporte de graves conséquences, de sorte que l'on ne devrait pas y procéder à moins que le législateur ne l'ait stipulé expressément, ce qu'il n'a pas fait. En effet, il ne ressort pas clairement des amendements édictés par la Loi 181 que le législateur avait l'intention de modifier le droit commun pour transformer les concepts traditionnels de propriété. Il ne ressort pas non plus de l'article 1852 C.c. qu'il voulait transformer la nature juridique du bail à long terme en une sûreté réelle.

En fait, suite aux importantes modifications apportées au régime de la publicité des droits lors de l'adoption du *Code civil*, la Loi 181 a complété l'implantation du système de publicité des droits mobiliers. L'objectif visé par le législateur était de mettre en place un registre complet et fiable afin d'accroître la sécurité des transactions et de diminuer les risques de fraude. Cet objectif peut être atteint par la publication des droits dans un registre à caractère public, tel le RDPRM.

La loi 181 a établi des règles de publicité spécifiques aux contrats de vente à tempérament, de bail à long terme, de crédit-bail, de vente à réméré et de fiducie-sûreté. En procédant de la sorte, nous soumettons que le législateur n'a pas, du

même coup, transformé le droit de propriété du locateur (ou des autres contrats visés par la Loi 181) en sûreté comme ce fut le cas de certaines autres législations des provinces de *common law*. En effet, bien que plusieurs provinces canadiennes ont fait un choix politique en adoptant une législation telle que la *PPSA* étudiée dans l'affaire *Giffen*, il n'est pas nécessaire de requalifier la nature juridique des rapports entre les parties pour atteindre cet objectif de publicité.

Compte tenu de l'objectif exprimé par le législateur relativement au régime de la publicité des droits, de l'absence de toute indication à l'effet qu'il entendait procéder à une réforme, même partielle, du droit des sûretés et du fait que la présomption d'hypothèque a été clairement rejetée lors de l'adoption du *Code civil*, nous croyons que la position adoptée par la Cour d'appel relève plus d'une solution qui se voulait conforme aux pratiques commerciales que d'un souci de respecter les principes fondamentaux de droit civil.

2. Quelle est l'étendue de l'obligation de publier les droits résultant du bail? Quels sont les effets de cette obligation?

Quels sont les effets de l'assujettissement des droits du locateur à la publicité? Entre les parties? À l'égard des tiers? Afin de répondre à ces questions, le juge Lebel réitère d'abord les principes fondamentaux du régime de publicité des droits énoncés à l'article 2941 C.c. Plus particulièrement, il rappelle que « [...] *la publicité n'est pas une technique de transfert des droits de propriété.* »[356], son but étant, entre autres, de rendre les droits qui y sont soumis opposables aux tiers. De plus, sauf disposition expresse, les droits produisent leurs effets entre les parties même s'ils n'ont pas été publiés.

Dans le même ordre d'idées, la Cour expose les effets de l'inexécution de l'obligation de publication sur le droit de propriété du locateur :

---

[356] Par. 28 du jugement.

> *« Le droit de propriété du locateur ne découle pas du bail. Il préexiste en quelque sorte à celui-ci. Cependant, les règles relatives à la publicité des droits modulent ses effets à l'égard des tiers. L'opposabilité de ces droits aux tiers dépend de leur publication, qui est devenue obligatoire. L'inexécution de l'obligation de publication peut alors entraîner effectivement des transferts de propriété fondés sur l'apparence juridique créée par la détention, en rendant impossible la revendication du bien entre les mains des tiers. De ces conséquences possibles de la mise en œuvre du régime de publicité des droits, on ne saurait déduire le principe que la publicité crée le droit de propriété du bailleur ni qu'elle soit nécessaire à son existence. Elle n'est requise que pour protéger ce droit à l'égard des tiers, ce qui est le propre de la notion d'opposabilité. »*[357] [Nos soulignés]

Nous déduisons de ce qui précède que le défaut de se soumettre à la publicité requise à l'article 1852 C.c. n'a pas eu pour effet de modifier la nature du droit de propriété que détient le locateur dans le bien. Toutefois, dans le cas où le locateur fait défaut de se soumettre à la publicité, il voit son droit de propriété devenir inefficace à l'égard des tiers. Le locateur devra donc publier les droits lui résultant du bail afin d'être en mesure d'opposer aux tiers son droit de propriété.

Le juge Lebel explique ensuite que le fait que le législateur ait soumis les droits du locateur à la publicité n'a pas eu pour effet de transformer le droit de propriété de ce dernier en une sûreté :

> *« Certes, le législateur peut intervenir plus profondément dans les rapports juridiques des parties ou des intéressés, pour requalifier les droits établis par les contrats ou pour donner une portée plus radicale aux conséquences du défaut de publication. Un exemple d'une intervention législative de ce type se trouve à l'article 1756 C.c.Q., sur les ventes à réméré. Dans cette disposition, le Code civil assimile la faculté de rachat destinée à garantir un prêt à une hypothèque. Le vendeur est ainsi réputé emprunteur et l'acquéreur, créancier hypothécaire. Celui-ci exerce ses droits en suivant les règles relatives aux hypothèques. On en trouve*

[357] Par. 29 du jugement.

> *un autre exemple dans le droit de la faillite et de l'insolvabilité. Dans des modifications apportées à la définition du créancier garanti dans la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, édictées par la Loi d'harmonisation no1 du droit fédéral avec le droit civil, L.C. 2001, ch.4, le Parlement fédéral a assimilé les droits d'un vendeur en vertu d'un contrat de vente conditionnelle ou à tempérament, ou d'un acquéreur à réméré, à ceux d'un créancier garanti (art. 25 et 28). Cette loi les assujettit ainsi à l'obligation de publication. Le droit de propriété devient alors un rapport de créance, protégé par une sûreté assujettie à une obligation de publication. »*[358]

Le juge Lebel conclut que ni le *Code civil*, ni la *LFI* n'ont requalifié les droits établis par les parties au contrat de bail, de sorte que le locateur demeure propriétaire du bien et le locataire, détenteur à titre précaire.

3. Quels sont les droits soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers?

Le juge Lebel a mentionné, sans plus s'attarder sur la question, que le droit de propriété n'est pas un « *droit résultant du bail*»[359]. Malgré tout, il semble que les droits résultant du bail doivent être publiés afin de protéger le droit de propriété du locateur à l'encontre des tiers.

Cela étant dit, quels sont les droits que le législateur entendait soumettre à la publicité en utilisant l'expression « *les droits résultant du bail* » à l'article 1852 C.c.? S'agissait-il des droits du locateur ou du locataire? De droits réels ou de droits personnels? La Cour d'appel, rappelons-le, avait conclu dans les affaires *Massouris, Lefebvre et Tremblay* que le droit de propriété du locateur devait être publié pour pouvoir l'opposer aux tiers. Puisque cette question ne lui était pas soumise, la Cour suprême ne s'est pas

---

[358] Par. 30 du jugement.
[359] Par. 29 du jugement.

prononcée sur la nature des droits résultant du bail soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers[360].

Il est regrettable que la Cour n'ait pas fourni plus de précisions quant aux droits que l'absence de publicité rend inopposables aux tiers[361]. En effet, vu la controverse doctrinale et jurisprudentielle suscitée par cette question depuis l'adoption du PL 181, il aurait été souhaitable de connaître le cheminement intellectuel suivi par la Cour pour arriver à une telle conclusion afin d'en appliquer les principes à d'autres affaires. D'ailleurs, nous croyons que n'eût été du silence de la Cour suprême, le juge Morin de la Cour d'appel ne se serait probablement pas permis de rendre les motifs qu'il a rendus sur la question dans l'affaire *Transport International Pool inc.* c. *St Georges, Hébert inc.*[362] (ci-après « *Transport Pool* »). Les motifs du juge Morin feront l'objet d'une étude plus détaillée ci-après.

3.1 Le doute soulevé par le juge Morin dans l'affaire *Transport Pool*

Dans cette affaire, l'appelante, Transport International Pool inc., une entreprise de location de remorques, a réclamé au syndic de son locataire les remorques qu'elle lui avait louées un peu plus d'un an avant sa faillite. Le syndic a rejeté la réclamation de Transport International Pool inc. étant donné que les droits de cette dernière n'avaient pas été publiés. Transport International Pool inc. en appelle de la décision du syndic devant la Cour supérieure, qui a rejeté sa réclamation en ce qui concerne certaines remorques, lesquelles font l'objet du pourvoi devant la Cour d'appel.

---

[360] À ce sujet, Me J. Hanlon est d'avis que la Cour suprême n'a pas explicitement répondu à la question de savoir si le droit de propriété est un droit découlant du bail : Michael J. HANLON, « Lorsqu'une sûreté n'est pas une sûreté : l'opposabilité des ventes à tempérament, des crédit-baux et des contrats de location à long terme depuis les arrêts Lefebvre et Ouellet » Conférence sur les sûretés de l'Institut canadien, Montréal, 23 et 24 janvier 2006, p.20.
[361] À ce sujet, voir L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2143, p.1053-1054.
[362] EYB 2005-82987 (C.A.).

Se fondant sur les motifs de l'arrêt *Lefebvre-Tremblay* rendu par la Cour suprême, la Cour a conclu à l'opposabilité des droits de Transport International Pool inc. à l'encontre du syndic, malgré que ses droits n'aient pas été publiés avant la faillite[363].

Quant au juge Morin, ce dernier en arrive à des conclusions similaires, mais pour des motifs très différents[364]. Plus particulièrement, le juge Morin a conclu que les contrats de location n'avaient pas à être publiés en vertu de l'article 1852 C.c. pour être opposables au syndic. Il qualifie les contrats de location faisant l'objet du litige de *« contrats de location simple »*[365] qu'il définit comme un contrat qui ne contient aucune clause pouvant affecter le droit de propriété du locateur dans les remorques louées[366]. En conséquence, ce droit ne serait pas soumis à la publicité en vertu de l'article 1852 C.c.[367].

Selon le juge Morin, ce n'est qu'exceptionnellement que le législateur autorise ou prescrit la publication des droits personnels et réels mobiliers. En effet, seuls les droits réels immobiliers doivent être systématiquement publiés pour fins d'opposabilité au tiers. De ce constat, le juge Morin tire la conclusion que l'article 2938 C.c. doit être interprété restrictivement relativement aux droits personnels et réels mobiliers. Appliquant ce principe aux faits de l'affaire, le juge Morin est d'avis que l'article 1852 C.c. n'assujettit pas à la publicité le droit de propriété du locateur. En effet, selon lui, les droits résultant du bail sont soit ceux visés à la section *« Droits et obligations résultant du bail »* aux articles 1854 à 1876 C.c. ou ceux visés au contrat de bail. Le droit de propriété n'est pas non plus un droit résultant

---

[363] Il à noter que le même banc de la Cour d'appel a rendu un autre jugement le même jour portant sur des faits similaires dans l'affaire *Lemieux Nolet inc. c. Transport International Pool inc.*, EYB 2005-82986 (C.A.), où elle renvoi aux motifs rendus dans l'affaire *Transport Pool*.

[364] Par. 21-25 du jugement.

[365] Par. 22 du jugement.

[366] Selon nous, le juge Morin fait référence à une clause d'option d'achat.

[367] L'article 1852 C.c. ne fait pas de distinction selon que le bail comporte ou non une option d'achat. De plus, même lorsque le contrat de bail à long terme comporte une option d'achat, il n'y a pas nécessairement transfert du droit de propriété à la fin du contrat puisque le locataire n'a pas l'obligation d'exercer cette option. Selon nous, il est donc erroné de déterminer les droits du locateur soumis à la publicité sur une telle base.

du contrat de location en ce qu'il lui est antérieur. Donc, le droit de propriété n'est pas assujetti à la publicité pour être opposable aux tiers.

Il ajoute que le droit de revendiquer le bien conféré à l'article 953 C.c. est un droit qui découle du droit de propriété; ce droit n'est pas non plus assujetti à la publicité. Quant au libellé de l'article 1852 C.c., le juge Morin est d'avis que l'expression « *les droits résultant du bail* » n'a pas été employée par hasard. En effet, elle se retrouve à trois reprises au libellé de l'article 1852 C.c. Qui plus est, la section II du chapitre quatrième concernant le louage est intitulé : «*Des droits et obligations résultant du bail* ». Précisons que le législateur décrit dans cette section les droits et obligations résultant du bail qui concernent tant le locateur que le locataire. Le juge ajoute que si le législateur avait voulu traiter des « *droits du locateur* » plutôt que des « *droits résultant du bail* », il se serait exprimé autrement. Selon le juge, l'article 1852 C.c. vise à « [...] *rendre les droits de celui qui publie opposables à des tiers qui prétendraient avoir des droits sur les biens visés* »[368].

Finalement, le juge Morin, se fondant sur l'affaire *Lefebvre-Tremblay,* ajoute que le syndic ne saurait posséder plus de droits à l'égard des biens que n'en avait le failli (sauf disposition législative à l'effet contraire) de sorte que le statut du syndic ne modifie pas l'analyse ci-haut.

Ainsi, les motifs du juge Morin contribuent à alimenter la controverse relativement à la nature des droits du locateur soumis à la publicité en vertu de l'article 1852 C.c.

3.2 L'expression «*les droits résultant du bail*» employée par le législateur à l'article 1852 C.c. : une expression mal choisie ?

Nous avons vu à la partie II, dans le cadre de l'analyse de l'affaire *Massouris*, la controverse doctrinale entourant l'interprétation des termes « *les droits résultant du*

[368] Par. 35 du jugement.

bail » employée à l'article 1852 C.c. Or, cette expression est pourtant claire. Interprétée littéralement, elle désigne les droits personnels du locateur et du locataire leur résultant du contrat de bail, à l'exclusion du droit de propriété du locateur. Toutefois, si l'on considère l'intention exprimée par le législateur lors de l'adoption de la Loi 181 et le libellé des dispositions correspondantes des autres contrats visés par cette loi, il est vrai que le libellé de l'article 1852 C.c. devient très ambigu et que la tâche du tribunal qui doit l'interpréter est particulièrement ardue.

À ce propos, l'étude du libellé d'un texte de loi n'est que le point de départ du processus d'interprétation qui permettra éventuellement de dégager le sens de la règle de droit énoncée par le législateur[369]. Il serait donc intéressant d'aborder l'article 1852 C.c. selon d'autres méthodes d'interprétation.

D'abord, lorsque l'on interprète l'article 1852 C.c. selon la méthode téléologique, il faut en conclure que c'est le droit de propriété du locateur à long terme qui est soumis à la publicité. En effet, le but poursuivi par le législateur en édictant la Loi 181, plus particulièrement l'article 1852 C.c., était de soumettre à la publicité les droits du locateur afin d'assurer une plus grande sécurité au niveau des transactions et d'éviter les risques de fraude. Il est arrivé trop fréquemment par le passé qu'un particulier se fasse flouer, par exemple par un locataire sans scrupule qui décidait de lui vendre le véhicule qu'il avait loué, en sachant pertinemment qu'il n'en avait pas acquis la propriété. À cette époque, le nouvel acheteur n'avait aucun moyen fiable pour vérifier l'identité du propriétaire du véhicule. Le véritable propriétaire pouvait alors revendiquer son bien sans avoir à indemniser le tiers acquéreur de bonne foi (à moins que ce bien n'ait été vendu dans le cours des activités d'une entreprise), lequel avait payé pour un bien dont il ne pouvait plus jouir et encore moins devenir propriétaire. Le tiers acquéreur se retrouvait alors plus souvent qu'autrement dépourvu de tout recours efficace contre son vendeur,

---

[369] Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 3e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p.314-315.

qui était généralement introuvable ou insolvable. C'est précisément à ce genre de situation que le législateur a souhaité remédier en adoptant le PL 181[370].

Or, il nous semble que la publication des droits personnels du locateur serait une mesure insuffisante pour atteindre l'objectif de sécurité que s'est fixé le législateur. En effet, il est vrai que si les droits résultant du bail sont publiés, les tiers seront alors informés que le locataire n'est pas propriétaire du bien et qu'il n'en a, en fait, que le droit de jouissance prolongé. Dans un tel cas, si le locateur reprend son bien pour quelque raison que ce soit, le tiers ne pourra se plaindre d'en avoir subi un préjudice vu la présomption édictée à l'article 2943 C.c. relativement à la connaissance des droits inscrits au RDPRM. Toutefois, qu'en est-il dans l'éventualité où le locateur a fait défaut de publier ses droits résultant du bail? Le locateur pourrait tout de même revendiquer son bien à titre de propriétaire en vertu des articles 953 et 1714 C.c., s'opposer à une saisie, à l'exercice d'un droit hypothécaire, etc. Le tiers de bonne foi ayant acquis ce bien du locataire ou détenant des droits et charges sur ce bien, pourrait se retrouver dans la même situation à laquelle la Loi 181 avait justement pour but de remédier. On passe alors totalement à côté de l'objectif poursuivi par le législateur lorsqu'il a décidé d'amender l'article 1852 C.c.

Ainsi, cet objectif ne pourrait être atteint qu'en publiant les droits de propriété du locateur. Toutefois, pour respecter l'intention du législateur, il faut faire violence au texte de 1852 C.c.

Par ailleurs, si l'on aborde l'interprétation de cette expression sous l'angle de l'historique législatif de l'article 1852 C.c., on remarque qu'avant l'entrée en vigueur de la Loi 181, cet article se limitait à mentionner que « *Les droits résultant du bail peuvent être publiés* »; il s'agissait d'une faculté et non d'une obligation. Les commentaires du ministre de la Justice se lisaient alors comme suit :

---

[370] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 146, 35e Législature, 2e session, 10 décembre 1997, p. 9333.

> *«Cet article, de droit nouveau, est lié aux dispositions du livre De la publicité des droits, plus particulièrement des articles 2938 et 2939 relatifs aux droits admis à la publicité. Il était nécessaire que la loi autorise expressément la publication du bail pour que les parties puissent être admises à publier leurs droits. En effet, les droits résultant du bail sont des droits personnels et, à ce titre, ils ne peuvent être publiés à moins que la loi ne le prescrive ou ne l'autorise.»371 [Nos soulignés]*

Ces commentaires indiquent clairement que lors de l'adoption du *Code civil*, le législateur entendait permettre la publicité des droits personnels, par opposition aux droits de propriété du bailleur, lesquels sont des droits réels. Le but visé par cet article était alors de protéger les droits du locataire dans le contexte du louage immobilier non résidentiel. En effet, les articles 1886 et 1887 C.c. prévoyaient (et prévoient toujours) que si le bail a été inscrit au RDPRM avant l'aliénation de l'immeuble ou l'extinction du titre du locateur[372], l'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre ne pourra résilier le bail[373].

En 1998, lors de l'adoption de la Loi 181, le législateur a ensuite ajouté un deuxième paragraphe à l'article 1852 C.c. et a assujetti ces mêmes droits à la publicité, selon leur nature ou leur finalité. Serait-il possible de conclure que « *les droits résultant du bail* » visaient des droits personnels en 1994, mais que depuis 1998, la même expression désigne désormais des droits réels, soit les droits de propriété du locateur? Le Journal des débats ne fournit aucun indice relativement à la nature des droits soumis à la publicité. Donc, en toute logique, si l'on se fiait à l'historique législatif de cette disposition, il faudrait nécessairement conclure que « *les droits résultant du bail* » sont des droits personnels.

Il ressort de ce qui précède que l'interprétation littérale de l'article 1852 C.c. ainsi que son historique législatif nous mène à conclure que les droits résultant du bail

---

[371] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t.2, Québec, Publications du Québec, 1993, p.1163.

[372] L'extinction du titre du locateur survient, par exemple, lors de l'exercice de droits hypothécaires, ou de la vente en justice : J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 79, p.329.

[373] L. PAYETTE, *loc. cit.*, note 234, #34, p.20 et #42, p.23.

sont des droits personnels et ne visent pas le droit de propriété du locateur. Toutefois, l'objectif visé par le législateur indique le contraire.

Or, en présence d'un texte clair, quel devrait être l'importance accordée à l'objectif poursuivi par le législateur dans le cadre de l'interprétation de la loi? Il semble qu'il n'y ait pas de réponse catégorique à cette question[374]. Cependant, nous soumettons qu'une interprétation qui donne son plein effet à la loi devrait prévaloir en l'espèce. Ainsi, malgré l'expression employée par le législateur à l'article 1852 C.c., nous sommes d'avis que le contrat de location à long terme devra avoir été publié pour que le locateur puisse opposer aux tiers son droit de propriété dans le bien.

4. La vente avec faculté de rachat ayant pour objet de garantir un prêt doit-elle être considérée comme une hypothèque?

La Cour d'appel dans l'affaire *Lefebvre* avait mentionné à titre d'*obiter dictum* que dans le cas où la vente à réméré a pour but de garantir un prêt, le législateur a assimilé la réserve de propriété de l'acheteur à réméré à une hypothèque[375]. Toujours à titre d'*obiter dictum*, la Cour suprême mentionne, quant à elle[376], que l'article 1756 C.c. assimile la faculté de rachat destinée à garantir un prêt à une hypothèque.

Doit-on comprendre des commentaires de la Cour d'appel et de la Cour suprême que le législateur aurait rejeté le concept de la présomption générale d'hypothèque proposé par l'ORCC pour finalement l'accepter uniquement dans le cas de la vente avec faculté de rachat?

---

[374] P.-A. CÔTÉ, *op. cit.*, note 369, p.484-493.
[375] Le juge Beauregard, dissident, était d'accord avec la majorité sur ce point : *Lefebvre (Syndic de)*, précitée, note 6, par. 43.
[376] *Lefebvre (Syndic de);Tremblay (Syndic de)*, précitée, note 9, par. 30.

À cet effet, la professeure Aline Grenon, voit clairement dans l'article 1756 C.c. une application du concept de la présomption d'hypothèque[377]. Cependant, cette position ne fait pas l'unanimité.

En effet, le professeur Pierre-Gabriel Jobin dans son *Précis sur la vente*[378], trace brièvement l'historique des dispositions législatives portant sur la vente à réméré depuis les recommandations de l'ORCC jusqu'au *Code civil.* Ainsi, dans le cas où la vente avec faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt, le fait que le législateur ait assujetti l'acheteur à réméré aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires est vu par le professeur Jobin comme « [...] *la poursuite d'une certaine politique d'uniformisation du régime juridique du prêt d'argent et de ses sûretés* [...]. »[379]

De son côté, L. Payette[380] remarque qu'en rendant obligatoire les règles relatives à l'exercice des recours hypothécaires en matière de vente avec faculté de rachat, le législateur s'est exprimé d'une manière différente qu'en ce qui concerne la vente à tempérament et la fiducie-sûreté (soit les trois cas où les règles prévues pour l'exercice des recours hypothécaires sont obligatoires). Il est spécifiquement stipulé au premier alinéa de l'article 1756 C.c. que l'acquéreur est « *réputé* » créancier hypothécaire; il s'agit là d'une présomption absolue qui n'admet aucune preuve contraire[381].

Selon Me Payette, le fait de qualifier ainsi le créancier donne à penser que l'acquéreur n'a pas acquis de droit de propriété sur un bien, mais plutôt une hypothèque. Doit-on alors requalifier d'hypothèque le contrat de vente à réméré conclu entre les parties? Cet auteur voit les choses de la façon suivante :

---

[377] A. GRENON, *loc. cit.*, note 73, p.231-232.
[378] P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 82, #224, p.513-514.
[379] *Id.*, # 224, p.514.
[380] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2162, p.1064-1065.
[381] Art. 2847 C.c.

> *« Compte tenu que la seconde phrase de l'article 1756 C.c. empêche le vendeur « de perdre le droit d'exercer la faculté de rachat » si le créancier-acquéreur n'observe pas les règles d'exercice des droits hypothécaires, il faut conclure que, dans cette deuxième portion de l'article 1756 C.c., le législateur, au contraire, traite encore le débiteur comme un vendeur à réméré - un débiteur hypothécaire ne jouit pas d'une « faculté de rachat » mais du droit d'empêcher à certaines conditions l'exercice d'un recours hypothécaire. En d'autres termes, la seconde phrase de 1756 C.c. restreint considérablement la portée de la première et empêche probablement de conclure que la première, malgré la vigueur des mots utilisés, avait transformé la vente en hypothèque.*
>
> *Cette interprétation s'inscrit d'ailleurs dans le sens du rejet du concept de présomption d'hypothèque proposé dans le projet de code de l'Office de révision du Code civil. »*[382] [Les références sont omises].

Nous sommes en accord avec cette interprétation. Toutefois, nous nous devons de mentionner par souci de rigueur intellectuelle que lors de l'étude détaillée du Projet de Loi 125, il a été fait l'observation suivante après la lecture de l'article 1746 C.c. (qui était alors l'équivalent de l'article 1756 C.c.):

> *«L'amendement proposé s'inspire de l'article 1040d) du CCBC et de l'article 1811 de l'avant-projet de loi, en ce qu'il propose de créer une présomption d'hypothèque lorsque la vente avec faculté de rachat a pour objet de garantir un prêt. Cette proposition permet ainsi de préciser les droits et les obligations de chacune des parties, tout en évitant que la nullité d'une telle vente place l'acheteur dans une situation précaire.»*[383]

Toutefois, les commentaires du ministre de la Justice relatifs à cet article ne font plus référence à la présomption d'hypothèque. Ils se lisent comme suit :

---

[382] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #2162, p. 1064-1065.
[383] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 31, 34e Législature, 1er session, 16 octobre 1991, Sous-Commission des Institutions, Étude détaillée du projet de loi 125, p.598.

> *« Cet article s'inspire de l'article 1040d) C.C.B.C. La vente avec faculté de rachat étant souvent utilisée comme moyen de garantir un prêt, l'article 1756 soumet cette vente, en un tel cas, aux règles gouvernant l'exercice des droits hypothécaires. »*[384]

L'article 1040 d) C.c.B.C. qui a inspiré l'article 1756 C.c. assimilait, entre autres, le vendeur avec faculté de rachat à un emprunteur et l'acheteur à un créancier (et non à un créancier hypothécaire) aux fins des articles 1040 a) à 1040 c) C.c.B.C. (lesquels étaient respectivement relatifs à l'envoi d'un avis de 60 jours, au droit de remédier au défaut et à la réduction des obligations du débiteur en vertu d'un prêt). Ainsi, nous sommes d'avis que les commentaires du ministre vont dans le sens de l'interprétation de Me L. Payette et du professeur P-G Jobin.

5. Le syndic est-il un tiers?

Qu'en est-il maintenant du statut juridique du syndic en l'espèce? Suite à l'ouverture de la faillite du locataire, le syndic doit-il être considéré comme un tiers habilité à soulever l'inopposabilité des droits du locateur du véhicule qui a fait défaut de publier ses droits en temps utile? Doit-on plutôt considérer que le syndic ne saurait avoir plus de droits que le failli de sorte que le contrat de bail lui est opposable qu'il ait ou non été publié?

5.1 Remarques préliminaires

Dans le but de mieux comprendre la portée du jugement de la Cour suprême relativement à la détermination du statut du syndic, nous croyons que quelques

---

[384] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t.1, Québec, Publications du Québec, 1993, p.1098-1099.

observations préliminaires s'imposent quant aux biens qui composent le patrimoine du failli et quant à l'étendue de la saisine du syndic[385].

D'abord, rappelons que la faillite, volontaire ou forcée, a pour effet de dessaisir le débiteur de ses biens, lesquels sont dévolus au syndic. À ce sujet, l'article 71 *LFI* se lit comme suit :

> *« 71. Lorsqu'une ordonnance de faillite est rendue, ou qu'une cession est produite auprès d'un séquestre officiel, le failli cesse d'être habile à céder ou autrement aliéner ses biens qui doivent, sous réserve des autres dispositions de la présente loi et des droits des créanciers garantis, immédiatement passer et être dévolus au syndic nommé dans l'ordonnance de faillite ou dans la cession, et advenant un changement de syndic, les biens passent de syndic à syndic sans cession ni transfert quelconque. » [Nos soulignés].*

Donc, à compter de la date de la faillite, le syndic acquiert la saisine de l'universalité des biens saisissables du failli par le seul effet de la loi. Les biens du failli qui sont ainsi dévolus au syndic sont définis à l'article 2 *LFI* et plus spécifiquement décrits à l'article 67 *LFI*[386]. Il est utile de reproduire ici cette disposition afin de circonscrire les biens qui composent le patrimoine du failli :

> *« 67. (1) Les biens d'un failli, constituant le patrimoine attribué à ses créanciers, ne comprennent pas les biens suivants :*
>
> *a) les biens détenus par le failli en fiducie pour toute autre personne;*
>
> *b) les biens qui, à l'encontre du failli, sont exempts d'exécution ou de saisie sous le régime des lois applicables dans la province dans laquelle sont situés ces biens et où réside le failli;*

---

[385] Bien que la question du statut du syndic ait fait couler beaucoup d'encre, nous n'avons pas l'intention d'en faire une analyse détaillée puisqu'il ne s'agit pas de l'objet de notre mémoire.
[386] Jacques DESLAURIERS, *La faillite et l'insolvabilité au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p.218-219.

> *b.1) dans les circonstances prescrites, les paiements au titre de crédits de la taxe sur les produits et services et les paiements prescrits qui sont faits à des personnes physiques relativement à leurs besoins essentiels et qui ne sont pas visés aux alinéas a) et b),*
>
> *mais ils comprennent :*
>
> *c) tous les biens, où qu'ils soient situés, qui appartiennent au failli à la date de la faillite, ou qu'il peut acquérir ou qui peuvent lui être dévolus avant sa libération;*
>
> *d) les pouvoirs sur des biens ou à leur égard, qui auraient pu être exercés par le failli pour son propre bénéfice. [...] ».*

Les droits et les obligations à caractère patrimonial du failli constituent son patrimoine. Le produit de la liquidation de tels biens sera distribué à la masse des créanciers. Cela est conforme au principe de droit civil voulant que les biens du débiteur constituent le gage commun de ses créanciers[387].

Ceci étant dit, la *LFI* ne définit pas le statut juridique du syndic. Ainsi, il est difficile de qualifier la nature de ses droits sur les biens qui lui sont dévolus par l'effet de la faillite. S'agit-il d'un droit de propriété *sui generis* ? Le syndic est-il cessionnaire des biens du failli[388]? Est-il cessionnaire à titre de fiduciaire[389]? S'agit-il d'un cas d'administration du bien d'autrui[390]? Qu'en est-il par ailleurs des relations qu'il entretient avec le failli et ses créanciers? Doit-on le considérer comme le représentant du failli ou comme celui des créanciers[391]? À ce propos, le professeur Deslauriers mentionne que la doctrine sur le sujet se fait rare et que les décisions jurisprudentielles qui traitent de cette question sont peu nombreuses et souvent contradictoires[392].

---

[387] Jacques AUGER et Albert BOHÉMIER, « Le statut du syndic » (2003) 37 *R.J.T.* 59, p.85.
[388] *Civano construction inc.* c. *Crédit M.-G. Inc.*, précitée, note 270.
[389] *Lefaivre* c. *Côté*, [1976] C.A. 691.
[390] Madeleine CANTIN CUMYN, « De l'administration du bien d'autrui », (1988) 3 *C.P. du N.* 303.
[391] *Mercure* c. *Marquette*, précitée, note 333.
[392] J. DESLAURIERS, *loc. cit.*, note 386, p.333.

Dans une perspective d'harmonisation entre la *LFI* et le *Code civil*, les professeurs Jacques Auger et Albert Bohémier ont examiné la question du statut du syndic[393]. À ce propos, ils relient la difficulté de qualifier le statut du syndic en droit civil québécois à deux principaux facteurs, soit d'une part au fait que le législateur fédéral a retenu le concept de *trustee* de *common law* qui n'a pas d'équivalent en droit civil, et d'autre part, au fait que le rôle du syndic est multidimensionnel de sorte que le statut qui lui est attribué peut varier selon la nature des questions soulevées[394].

En ce qui concerne le premier facteur lié au concept de *trustee* employé par le législateur, J. Auger et A. Bohémier[395] réfèrent à la version anglaise de l'article 71 L.F.I. qui mentionne que les biens du failli « *shall* [...] *fortwith pass to and vest in the trustee* [...] ». Ils expliquent que cette expression implique qu'il y a un transfert des biens du patrimoine du débiteur à celui du syndic, sans toutefois que ce transfert n'ait lieu dans l'intérêt personnel du syndic. Il s'agit de permettre à ce dernier de liquider les biens du failli dans l'intérêt des créanciers conformément à la loi et sous le contrôle du tribunal. Ainsi, certains considèrent que le syndic dispose d'un droit de propriété fiduciaire[396]. Il s'agit là d'un concept de *common law*.

Si l'on examine cette question sous l'angle du droit civil, on remarque que l'article 71 *LFI* ne mentionne pas clairement que la propriété des biens du failli est transférée au syndic. Toutefois, J. Auger et A. Bohémier sont d'avis que les termes qui y sont employés, *i.e.* que les biens « *doivent* [...] *immédiatement passer et être dévolus au syndic* [...] », sonnent comme tel à l'oreille d'un civiliste[397]. Il est donc difficile de transposer ce concept de « *trustee* » en droit civil.

---

[393] J. AUGER et A. BOHÉMIER, *loc. cit.*, note 387; voir aussi : Albert BOHÉMIER, « Recherche de bijuridisme : Loi sur la faillite et l'insolvabilité », dans *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études, Ottawa (On), Ministère de la Justice, 1997, p.897-901.
[394] J. AUGER et A. BOHÉMIER, *loc. cit.*, note 387, p. 84.
[395] *Id.*, p.65-69.
[396] *Id.* ; J. DESLAURIER, *op. cit.*, note 386, p.333-337.
[397] J. AUGER et A. BOHÉMIER, *loc. cit.*, note 387, p. 93-95.

Par ailleurs, en ce qui concerne le deuxième facteur à l'effet que le rôle du syndic n'est pas unidimensionnel, mentionnons d'abord que le professeur Deslauriers enseigne que le rôle du syndic peut être scindé en trois volets : réunir et prendre possession des biens saisissables du failli, les liquider et distribuer le produit de cette liquidation aux créanciers selon l'ordre de priorité établi par la loi[398]. En ce qui concerne les droits du syndic sur les biens dont il a la saisine, les tribunaux ont généralement considérés que la faillite entraînait le transfert des biens du failli au syndic, lequel était donc cessionnaire fiduciaire des biens du failli[399]. Maintenant, en ce qui concerne la nature des fonctions qui lui sont conférées par la *LFI*, le syndic agit tantôt dans l'intérêt du débiteur, tantôt dans celui des créanciers : c'est ce qui explique que l'on parle de la dualité du statut du syndic[400]. Il est donc difficile de parvenir à une qualification juridique globale des fonctions du syndic. Ainsi, une telle analyse variera selon la nature des questions en litige sous étude[401].

À ce sujet, les questions qui intéressent notre propos sont celles où le tribunal doit décider de la composition des biens du patrimoine du failli, plus précisément celles où il est nécessaire de décider du statut juridique du syndic afin de trancher la question de l'opposabilité au syndic de certains droits réels détenus par des créanciers. Généralement, dans de telles circonstances, la jurisprudence a décidé que le syndic devait être considéré comme un tiers, puisqu'il agit alors à titre représentant des créanciers.

À titre d'exemple, dans le contexte où il s'agit de déterminer de l'opposabilité des droits d'un créancier hypothécaire du failli qui n'ont pas été publiés en temps utile, le syndic a généralement été considéré par la jurisprudence comme le

---

[398] J. DESLAURIER, *op. cit.*, note 386, p.334.
[399] Paul-Émile BILODEAU, *Précis de la faillite et de l'insolvabilité*, 2e éd., Brossard, Publications CCH Ltée, 2004, p.35; J. DESLAURIER, *op. cit.*, note 386, p.220-221, 335; A. BOHÉMIER, *op. cit.*, note 393, p.898-899.
[400] J. DESLAURIER, *op. cit.*, note 386, p.334.
[401] *Id.*, 386, p.335; J. AUGER et A. BOHÉMIER, *loc. cit.*, note 387, p.84-85.

représentant des créanciers, donc comme un tiers[402]. Cette qualification n'est pas sans importance. En effet, dans la mesure où le syndic est un tiers, il est en droit de contester la validité de l'hypothèque d'un créancier et donc sa qualité de créancier garanti. Ainsi, ce créancier est relégué au rang de créancier ordinaire et le bien profite à la masse des créanciers. Dans le cas contraire, *i.e.* si le syndic est considéré comme le représentant du failli et non comme un tiers, l'hypothèque, même non publiée, serait valable et le créancier hypothécaire serait considéré comme un créancier garanti. Il pourrait exercer ses droits sur le bien faisant l'objet de sa garantie, diminuant ainsi d'autant le patrimoine qui est attribué aux créanciers ordinaires.

En ce qui concerne plus particulièrement notre propos, avant que les jugements de la Cour suprême ne soient rendus dans les affaires *Lefebvre-Tremblay et Ouellet*, les tribunaux étaient également arrivés à la conclusion que le syndic devait être considéré comme un tiers lorsqu'il était question de décider de l'opposabilité des droits du propriétaire d'un bien mobilier en la possession du failli lorsque les formalités de publicité n'avaient pas été accomplies avant la faillite. Ainsi, les droits du propriétaire n'étaient pas opposables au syndic, de sorte que le bien faisait partie du patrimoine du failli et était dévolu à la masse des créanciers.

Voyons maintenant l'analyse de la Cour suprême relativement au statut du syndic.

5.2 Motifs de la Cour suprême relativement au statut et aux fonctions attribuées au syndic suite à l'ouverture de la faillite[403]

En l'espèce, rappelons d'abord que le droit de propriété du locateur n'avait pas été publié dans le délai de 15 jours prescrit au *Code civil*. Bien que ce droit de propriété conserve tous ses effets entre les parties, il doit toutefois être publié pour

---

[402] Voir *Bouchard* c. *Wilfrid Noël & Fils Ltée,* précitée, note 267; *Poliquin* c. *Banque de Montréal* précitée, note 266.

[403] Suivi dans *D.I.M.S. construction inc. (Syndic de)* c. *Québec (Procureur général)*, [2005] 2 R.C.S. 564 ; *Bédard (Syndic de)*, EYB 2005-91487 (C.S.).

être efficace à l'égard des tiers. D'où l'importance de déterminer le statut du syndic. Doit-on considérer que le syndic *« steps in the shoes of the debtor »* ou doit-il plutôt être considéré comme un tiers au contrat de bail? N'eut été de cette obligation de publicité pour fins d'opposabilité au tiers, le locateur aurait certes pu revendiquer son bien en vertu de l'article 81 *LFI*. La Cour suprême devait donc déterminer si le locateur pouvait procéder ainsi malgré le défaut de publication en l'espèce.

À cet effet, la Cour suprême rappelle que l'article 71 (2) *LFI* prévoit que lorsqu'une ordonnance de faillite est rendue ou qu'une cession est produite auprès d'un séquestre officiel, les biens du failli « *doivent* [...] *passer et être dévolus au syndic* ». Le juge mentionne qu'il ne faut pas y voir là un transfert de propriété au syndic.

Le juge Lebel reconnaît que les tribunaux du Québec emploient depuis longtemps le concept de cessionnaire pour définir la nature des fonctions du syndic. En cela, il réfère aux jugements rendus dans les affaires *Civano*[404], *Kowalski*[405], *Poliquin*, ainsi qu'au texte de doctrine de J. Auger et A. Bohémier « *Le statut du syndic* »[406]. Toutefois, selon lui, le concept de propriété au sens strict ne reflète pas la nature des fonctions du syndic et des droits qu'il exerce sur les biens à la suite de l'ouverture de la faillite. Il motive ses conclusions comme suit:

> *« D'abord, ses droits ne s'exercent que par rapport à un patrimoine dont le contenu est défini légalement par l'art. 67 L.F.I. Il ne s'agit là que d'un ensemble de biens susceptibles de liquidation pour le bénéfice des créanciers. Sur ces biens, le syndic exerce des droits précisés par la loi, qui s'apparentent pour partie à ceux d'un propriétaire. En effet, il peut disposer des biens dont il a la saisine, mais pour une fin déterminée, c'est-à-dire acquitter les créances des créanciers du failli, au prorata, tout en respectant l'ordre des priorités reconnues par la Loi sur la faillite et l'insolvabilité. Enfin, dans*

---

[404] *Supra*, note 270.
[405] *Supra*, note 271.
[406] *Supra*, note 387.

> *l'hypothèse assez rare d'un surplus de liquidation, le syndic ne peut conserver celui-ci, mais doit le remettre au failli. L'attribution et l'exercice de tels pouvoirs ne correspondent pas complètement à un acte d'aliénation, à tel point, d'ailleurs qu'on a pu voir apparaître dans la doctrine de fort vives critiques de l'utilisation de ce concept de cessionnaire pour décrire la fonction du syndic de faillite. (M. Cantin Cumyn, Traité de droit civil : L'administration du bien d'autrui (2000), p.110-112.).»*[407]

À tout évènement, le juge Lebel explique que la détermination de la notion de dévolution des biens au syndic exprimée à l'article 71 (2) *LFI* ne tranche pas à elle seule la question de la qualification de la position juridique du syndic. En effet, pour ce faire, il est nécessaire d'étudier la dualité du statut du syndic suite à l'ouverture de la faillite, soit celui de représentant du débiteur et celui de représentant des créanciers. Il s'exprime comme suit :

> *«Pour liquider les biens du failli, comme le veut la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, le syndic doit en prendre le contrôle. À cette étape, il succède au failli ou, en un sens large, le représente. Toutefois, sa personnalité ne se confond pas avec celle du débiteur. Ainsi que le souligne le juge de Grandpré, la loi lui reconnaît d'ailleurs le droit de poursuivre ce débiteur, le cas échéant (p.553). Ce pouvoir témoigne de l'importance de l'autre aspect de ses fonctions, celui de la représentation des créanciers, pour la gestion et la liquidation des biens du failli. Sa situation juridique correspond alors davantage à celle d'un tiers par rapport au débiteur. D'une part, le syndic se trouve subrogé au failli dans l'exercice de ses pouvoirs de détention et de disposition des biens dont la saisine lui est attribuée. D'autre part, la loi fait de lui le mandataire légal des créanciers, qui liquidera à leur profit les biens qui lui ont été confiés. Le double aspect de ses fonctions ne permet donc pas de lui reconnaître le statut de tiers par rapport au failli, à l'égard de l'ensemble des pouvoirs que lui confère la loi pour préserver et liquider les biens du débiteur. La nature de son rôle et la qualification juridique de celui-ci varieront selon la nature des fonctions que ces interventions mettront en jeu.*

---

[407] Par. 35 du jugement.

> *Lors de la prise de contrôle ou saisine de l'universalité des biens définie par l'art. 67 L.F.I., le syndic n'est saisi que des biens qui se trouvaient dans le patrimoine du débiteur. Sous réserve des pouvoirs spéciaux que la loi lui accorde à titre de représentant des créanciers pour rétablir le patrimoine à liquider dans son intégrité, le syndic ne possède pas plus de droits à l'égard des biens que n'en possédait le débiteur, dont il demeure le continuateur à cet égard. Ce principe est bien établi, dans l'application de l'article 67 L.F.I.* [...] *À mon avis, le syndic ne détient pas un intérêt supérieur à celui du failli sur les biens visés par son intervention, sauf disposition législative à l'effet contraire (Giffen, par. 50).»*[408] [Nos soulignés].

La Cour conclut en l'espèce qu'étant donné que les véhicules loués n'ont jamais fait partie du patrimoine des faillis, le syndic ne pouvait disposer de tels biens. En effet, les droits des locateurs ne peuvent être considérés comme de simples droits de créance garantis par des sûretés réelles. En conséquence, le syndic n'avait pas la saisine des biens faisant l'objet du litige et ne pouvait en disposer.

Il appert de l'analyse du jugement de la Cour suprême qu'en raison du double rôle joué par le syndic, il n'est pas possible de qualifier globalement de tiers la position juridique du syndic à l'égard du failli. Il s'agira, dans chaque cas, d'analyser les fonctions du syndic afin de déterminer son statut[409].

À ce sujet, la professeure Grenon critique comme suit la position de la Cour suprême :

> *« Pour pouvoir conclure que le syndic n'est pas un tiers, la Cour suprême s'est appuyée sur l'ensemble des pouvoirs que la loi lui confère. N'aurait-il pas été plus exact de scinder ces pouvoirs? Il y aurait alors les pouvoirs accordés au syndic en tant que représentant du failli et ceux qui lui sont accordés en tant que représentant des créanciers. Ces derniers pouvoirs*

---

[408] Par. 36-37 du jugement.

[409] Curieusement, J. Deslauriers estime que la Cour suprême a retenu que « *[...] le syndic n'est pas un tiers, mais un fiduciaire à qui les droits du failli sont dévolus dans l'état où ils sont au moment de sa faillite* » : J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 386, p.328-329.

> *feraient de lui un tiers, puisque les créanciers eux, le sont et que le syndic les représente. Cette interprétation serait d'ailleurs conforme à l'énoncé de la Cour, ci-dessus [par. 36], selon lequel la nature du rôle du syndic et sa qualification juridique varient « selon la nature des fonctions que ses interventions mettront en jeu. » »*[410] *[Les crochets sont de nous].*

Or, il nous semble que le juge Lebel a précisément exprimé cette idée de la scission des pouvoirs du syndic afin de déterminer son statut aux paragraphes 36 et 37 précités du jugement. En fait, la Cour a tranché qu'au moment de prendre le contrôle de l'universalité des biens du failli, le syndic le représente de sorte qu'à ce stade, le syndic n'est pas un tiers au contrat de bail.

Ainsi, selon le raisonnement suivi par la Cour suprême, il importe peu que le locataire ait ou non publié ses droits, puisque le bien sera de toute façon soustrait à la saisine du syndic. Dans un cas comme dans l'autre, les créanciers de la faillite ne pourront bénéficier du produit de la liquidation du bien loué.

Il est à noter que dans un contexte hors faillite, la publication des droits du locateur prend toute son importance. En effet, si les droits du locateur n'ont pas été publiés, les créanciers ordinaires pourront saisir le bien loué et le faire vendre sous contrôle de justice.

Cela étant dit, le jugement de la Cour suprême est clair à l'effet que le syndic ne peut être qualifié de tiers dans sa globalité. Puisqu'il ne s'agit pas du syndic, qui sont les tiers au sens de l'article 1852 C.c.?

---

[410] A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p. 307-308.

6. Qui sont les tiers au sens de l'article 1852 C.c.?

Rappelons que la Cour d'appel avait pris la position que les tiers à l'encontre de qui les droits du locateur sont inopposables en cas de défaut de publication de leurs droits sont toutes les personnes qui ne sont pas parties au contrat sous étude. La Cour suprême ne s'est pas prononcée sur cet aspect du jugement de la Cour dans la mesure où cette question ne lui était pas soumise. Par ailleurs, la Cour suprême ne nous a fourni aucun paramètre nous permettant de définir la notion de « *tiers* » au sens de l'article 1852 C.c.

Selon la professeure Grenon, rien dans le libellé de l'article 2941 C.c. ne nous indique que ces tiers pourraient être d'autres personnes que celles incluses dans la définition classique du terme[411]. Au contraire, cette dernière fait remarquer que lors de l'adoption du principe du PL 181, le ministre de la Justice a clairement indiqué qu'il visait « [...] *l'ensemble des créanciers qui pourraient avoir des droits à faire valoir sur ces biens* »[412]. Selon elle, le ministre de la Justice entendait inclure dans la notion de « *tiers* », non seulement les acquéreurs potentiels du bien, mais également tous les créanciers du débiteur, même non garantis.

Nous sommes en accord avec cette interprétation puisque le ministre n'a pas limité ses propos aux créanciers qui ont des droits sur ou dans des biens, mais il a précisé qu'il visait l'ensemble des créanciers ayant des droits à faire valoir sur des biens. Ceci inclut, selon nous, les créanciers ordinaires, lesquels ont effectivement des droits à faire valoir sur les biens composant le patrimoine de leur débiteur.

De surcroît, et comme nous l'avons vu à la sous-section précédente, au moment d'adopter le PL 181, le ministre de la Justice a spécifiquement indiqué ne pas vouloir faire de discrimination entre les créanciers inclus dans la notion de « *tiers* » en ce qui concerne les droits qui leur seraient opposables. Une telle préoccupation

---

[411] A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p.302.
[412] *Id.*, p. 304.

tend également à démontrer que les tiers visés à l'article 1852 C.c. ne doivent pas faire l'objet d'une interprétation restrictive.

Compte tenu de ce qui précède et vu l'absence d'indication de la part de la Cour suprême à l'effet qu'il faille donner au terme « *tiers* » un sens différent, nous croyons qu'il devrait être interprété selon son acception classique.

7. Les enseignements de la Cour suprême s'appliquent-ils au contrat de crédit-bail?

Le crédit-bail n'a pas fait l'objet d'une étude particulière par la Cour suprême en l'espèce. Toutefois, nous sommes d'avis que les principes dégagés par la Cour s'appliquent avec les adaptations nécessaires à ce contrat[413].

Plus particulièrement, le contrat de crédit-bail, tout comme le bail à long terme, n'ont pas nécessairement pour objectif ultime de transférer la propriété du bien faisant l'objet du contrat à leur débiteur. Toutefois, le crédit-bailleur peut, dans certaines circonstances, au même titre que le bailleur à long terme, utiliser son droit de propriété dans le bien à des fins de garantie. De plus, l'article 1847 C.c prévoit clairement que les droits de propriété du crédit-bailleur doivent être publiés afin d'être opposables aux tiers. Ainsi, à l'instar du contrat de bail à long terme, nous sommes d'avis que le contrat de crédit-bail ne saurait être assimilé à une sûreté réelle.

Finalement, en ce qui concerne la question de savoir si le syndic doit être considéré comme un tiers au sens de l'article 1750 C.c., nous ne voyons aucun élément indiquant qu'il faille d'adopter une position différente de celle qui a été prise par la Cour suprême dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay*.

---

[413] M. J. HANLON, *loc. cit.*, note 360, p.23 ; Pierre DENIS, « L'impact des arrêts *Lefebvre,Tremblay* et *Ouellet* sur la publication tardive ou du défaut de publication d'un crédit-bail, d'un contrat de location ou d'une vente à tempérament », Institut canadien, 2e Conférence avancée sur les sûretés, Montréal, 20 et 21 janvier 2005, p.10.

8. L'arrêt *Giffen* trouve-t-il application au Québec?

À titre d'*obiter dictum*, la Cour suprême critique la conclusion de la Cour d'appel quant à l'application de l'affaire *Giffen* au Québec et plus particulièrement au cas sous étude. Selon le juge Lebel, la Cour d'appel n'a pas pris en considération toutes les dispositions législatives pertinentes de la *PPSA* de la Colombie-Britannique qui définissaient les droits respectifs du locateur et du syndic. Plus particulièrement, rappelons que l'article 20 *PPSA* stipule expressément que le bail non publié est inopposable au syndic. Cette loi permet donc expressément au syndic de s'opposer à la revendication du bailleur et de liquider le bien au profit des créanciers. Le libellé de l'article 20 *PPSA* confére au syndic un intérêt supérieur à celui du failli et lui permet de disposer du bien, alors que le législateur québécois n'a pas donné un tel effet au défaut de publication des droits résultant du bail.

Cela étant dit, tel que nous l'avons mentionné précédemment, la Cour suprême a rendu le même jour un autre jugement sur des questions similaires, cette fois en matière de vente à tempérament. Il s'agit de l'affaire *Ouellet*, qui sera examinée à la section suivante.

B. L'affaire *Ouellet*

Étant donné que les faits particuliers de cette affaire ont été énoncés à la partie II, section D, sous-section 2 de ce mémoire, la présente section portera uniquement sur l'analyse des motifs de la Cour suprême.

En l'espèce, la Cour suprême du Canada devait trancher la question de savoir si la réserve de propriété du vendeur à tempérament qui n'a pas été publiée en temps utile est opposable au syndic à la faillite de l'acheteur. La Cour a examiné uniquement les aspects particuliers du problème qui lui était soumis. En effet, la

Cour a renvoyé le lecteur aux motifs énoncés dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay* en ce qui a trait à l'analyse de la distinction entre le droit de propriété et les sûretés réelles, à la classification et à la définition des sûretés réelles dans le *Code civil*, à la nature et aux effets de la publicité des droits, ainsi qu'au statut, au rôle et à l'étendue de la saisine du syndic lors de la faillite du débiteur.

1. La nature des rapports juridiques entre les parties

Selon la Cour suprême, la définition du contrat de vente à tempérament telle qu'adoptée par le législateur à l'article 1745 C.c. est à l'effet que le vendeur conserve un droit de propriété dans le bien jusqu'à l'arrivée du terme, soit jusqu'au paiement du prix de vente. Donc, avant l'arrivée du terme, le bien continue à faire partie du patrimoine du vendeur. Ainsi, la Cour est d'avis que selon la définition du contrat de vente à tempérament prévue à l'article 1745 C.c., le vendeur conserve un droit de propriété et non une simple sûreté sur le bien.

Me L. Payette critique cette vision traditionnelle de la notion de sûreté. À titre de remarques préliminaires dans son ouvrage « *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec* »[414], il mentionne ce qui suit:

> *« Le Code civil emploie rarement le mot « sûreté »; aussi ne doit-on pas s'étonner qu'il ne définisse pas le concept que ce mot représente. Traditionnellement, le droit civil distingue entre les « sûretés personnelles » et les « sûretés réelles » selon que la garantie fournie pour l'exécution d'une obligation consiste dans l'engagement d'une tierce personne à payer (par voie de cautionnement, à titre d'exemple) ou dans l'engagement d'un bien (par suite de la création d'un gage sur un bien mobilier, à titre d'exemple).*
>
> *(...)*
>
> *Suivant un certain point de vue, les sûretés réelles ne comprennent que les droits réels à caractère temporaire et*

[414] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31.

> *accessoire, moindres que le droit de propriété et différents de celui-ci, garantissant l'exécution d'une obligation. Cette vision restrictive s'accommode mal de la fiducie constituée pour garantir l'exécution d'une obligation (art. 1263 C.c.), de la vente à tempérament (art. 174 (sic) et s. C.c.) (qui n'a d'autres finalités que de réserver la propriété au vendeur pour garantir à celui-ci le paiement du prix) et de la vente à réméré (art. 1750 et s. C.c.); dans ces trois situations, la propriété est utilisée à des fins de sûreté. Cette vision s'accommode mal également de la priorité (art. 2650 et s. C.c.), qui n'est pas un droit réel.*
>
> *Cet ouvrage adopte un sens large de l'expression « sûreté réelle » et traite tant du droit de rétention, de la fiducie sûreté et d'autres utilisations de la propriété aux fins de garantie que des hypothèques et des priorités. »* [415] [Les soulignés sont de nous] [Les références sont omises]

Plus particulièrement, dans le contexte de l'analyse du contrat de vente à tempérament, nous comprenons que Me L. Payette est d'avis que la réserve de propriété du vendeur à tempérament devrait être qualifiée de sûreté[416]. Il explique sa position comme suit :

> *« On peut donc définir la réserve de propriété comme une sûreté que se ménage le vendeur en reportant le transfert de propriété du bien vendu jusqu'au moment du paiement de la totalité du prix de vente ou de la portion de ce prix convenu avec l'acheteur. La mise en échec temporaire de la transmission du droit de propriété, normalement opérée dès le moment de la vente, est l'élément qui en fait une sûreté : les risques de perte du bien, l'usus et le fructus de celui-ci ayant été transférés à l'acheteur, elle a pour seule raison d'être d'assurer le paiement du prix. »*[417] [Les références sont omises]

---

[415] *Id.*, #6-7. p.3-4.
[416] Le professeur Jobin va même jusqu'à affirmer que le législateur a reconnu que la réserve de propriété du vendeur à tempérament « [...] *n'est rien d'autre qu'une sûreté réelle* [...] » : P.-G. JOBIN, *La vente*, *op. cit.*, note 54, #219, p.270.
[417] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1997, p.972.

Me L. Payette mentionne que la Cour suprême, dans l'affaire *Ouellet,* a jugé que les dispositions du *Code civil* « [...] *ne permettaient pas d'assimiler la réserve de propriété à une simple sûreté.* »[418]. Il rappelle que la Cour s'est basée sur le fait que le législateur a rejeté le concept de la présomption d'hypothèque pour distinguer les notions de « *sûreté* » et de « *droit de propriété* ». À ce sujet, Me Payette ajoute qu'étant donné que la proposition de l'ORCC d'assimiler toute sûreté à une hypothèque a été rejetée, il en résulte que toute sûreté n'est pas forcément une hypothèque. Me L. Payette note que la Cour suprême paraît en conclure que ce qui n'est pas une hypothèque n'est pas une sûreté[419]. Selon nous, la Cour a plutôt exprimé l'idée que ce qui n'est pas une hypothèque n'est pas une sûreté réelle[420]. Me Payette termine son analyse en mentionnant qu'il considère la vente à tempérament « [...] *comme une sûreté prenant la forme d'une utilisation du droit de propriété aux fins de garantie.* »[421]

Nous sommes en accord avec la position de la Cour suprême à l'effet que la vente à tempérament ne peut être qualifiée de sûreté selon les classifications reconnues au *Code civil.* En effet, il nous semble qu'une telle conclusion équivaudrait à ajouter une nouvelle catégorie de sûretés au *Code civil.*

À ce propos, les termes « *sûreté* » et « *sûreté réelle* » ne sont pas définis au *Code civil.* Le terme « *sûreté* » y est néanmoins employé dans une quarantaine d'articles. L'examen de ces articles démontre que le législateur ne qualifie pas le terme « *sûreté* » de « *réelle* » ou de « *personnelle* »; il emploi ce terme seul. De plus, ce terme est utilisé dans son sens générique, soit dans le sens d'une garantie pour l'exécution d'une obligation. Ainsi, selon les articles, il peut référer à

---

[418] *Id.* À ce propos, il est intéressant de noter que Me Payette trouve difficilement conciliable cette vision de la vente à tempérament adoptée par la Cour suprême avec celle que cette même Cour a adoptée dans l'affaire *Autobus Thomas Inc.* c. *Canada*, [2001] 3 R.C.S. 5. Nous soumettons toutefois qu'il s'agissait de circonstances différentes, puisque dans cette dernière affaire, la Cour était saisie d'une question de droit fiscal.

[419] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1998, p.974, à la note 3305.

[420] À cet effet, en ce qui concerne le cas du bail à long terme, la Cour d'appel a mentionné dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay* que « [...] *les droits des locateurs ne peuvent être considérés comme de simples droits de créance, garantis par des sûretés réelles* [...] » : par. 39 du jugement.

[421] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1999, p.974.

une garantie réelle, telle une hypothèque ou à une garantie personnelle, tel un cautionnement ou aux deux à la fois. En aucun cas cependant, le législateur ne mentionne expressément que la vente à tempérament (ou tout autre contrat visé par la Loi 181) constitue une sûreté. Selon nous, il n'est pas possible non plus de déduire une telle intention du législateur de l'analyse des articles où ce terme est utilisé.

De plus, le *Code civil* a circonscrit les sûretés réelles aux hypothèques. Les commentaires du ministre de la Justice relatifs à la présentation générale du Livre sixième du *Code civil* « *Des priorités et des hypothèques* » sont clairs :

> *« Le Livre sixième du Code civil comprend trois titres seulement qui traitent du gage commun des créanciers, des priorités et des hypothèques. Il réglemente l'ensemble des sûretés réelles conventionnelles et légales, qu'elles soient mobilières ou immobilières, ainsi que les créances auxquelles la loi accorde un rang prioritaire.*
>
> *Par rapport au droit antérieur en ces matières, on remarquera quatre choses principales, soit : (...) le regroupement de toutes les formes de sûretés réelles sous le concept unique d'hypothèque (...). »*[422]

À la lecture des commentaires du ministre en ce qui concerne le Livre sixième, on remarque que dans les cas où le ministre emploie les termes « *sûretés réelles* », il fait alors référence aux hypothèques. De plus, lorsqu'il traite spécifiquement des priorités, il mentionne « *les créances auxquelles la loi accorde un rang prioritaire* ». Par ailleurs, les priorités et des hypothèques sont désignées globalement comme des « *sûretés* ». Toutefois, cela ne signifie pas que les priorités et les hypothèques soient les seules sûretés au *Code civil*. En effet, le cautionnement est effectivement considéré comme une sûreté dite personnelle. Cependant, les priorités et les hypothèques sont les seules sûretés qui bénéficient d'une cause légitime de préférence.

---

[422] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t.2, Québec, Publications du Québec, 1993, p.1653.

Donc, les seules sûretés réelles du *Code civil* sont les hypothèques, lesquelles sont régies par le Livre sixième. Il n'en demeure pas moins que le droit de propriété utilisé à titre de garantie constitue un mécanisme prévu par la loi pour permettre d'avantager les créanciers[423]. Plus particulièrement, il est indéniable que la vente à tempérament est un outil de financement important et donc un moyen pour eux d'obtenir une garantie relativement au crédit qu'ils accordent aux acheteurs de leurs biens. Donc, économiquement parlant, la réserve de propriété du vendeur à tempérament peut certes être assimilée à une sûreté. À ce propos, le professeur Pierre-Claude Lafond est d'avis que «*Sans en constituer une au sens formel ou officiel du terme, elle* [la réserve de propriété] *intervient à la manière d'une sûreté réelle*»[424].

2. Le syndic est-il un tiers?

Qu'en est-il lorsque le vendeur fait défaut de publier sa réserve de propriété conformément à l'article 1745 C.c.? Afin de répondre à cette question, la Cour réfère à l'article 1749 C.c. qui rattache certaines conséquences au défaut de publication ou à la publication tardive de la réserve de propriété du vendeur à tempérament. Le juge Lebel mentionne qu'en l'espèce, « [...] *il faut maintenant examiner si le syndic doit être considéré comme un tiers pour l'application de 1749 C.c.Q. et être admis à soulever l'inopposabilité de la réserve non publiée lors de la faillite du débiteur* »[425].

À ce sujet, le juge Lebel conclut comme suit :

> « *Le défaut de publication n'a pas d'effet translatif de propriété en faveur de l'acheteur immédiat. Les biens vendus ne sont pas passés dans son patrimoine. Lors de la faillite, le syndic n'est investi que des droits que possédait le failli sur ses biens. Dans cet aspect de son rôle au moment de la*

[423] D. PRATTE, *op. cit.*, note 196, p.41.
[424] P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 56, p.47.
[425] Par. 12 du jugement.

> *faillite, il ne peut être considéré comme un tiers acquéreur et ne saurait s'opposer à la revendication du vendeur, toujours titulaire du droit de propriété sur ces biens.* »[426] [Nos soulignés]

La Cour suprême n'a pas analysé le libellé de l'article 1749 C.c. et son rapport avec l'article 1745 C.c. Toutefois, il n'apparaît pas clairement de la lecture de l'extrait du jugement précité si le juge Lebel s'interroge relativement à savoir si le syndic doit être considéré comme un tiers au sens classique du terme ou s'il doit être considéré comme un « *tiers acquéreur* » au sens de l'article 1749 C.c. Il paraît ainsi endosser l'interprétation du juge Beauregard de la Cour d'appel[427].

La professeure Aline Grenon s'est également interrogée sur l'interprétation adoptée par la Cour suprême relativement aux articles 1745 et 1749 C.c.[428]. Cependant, cette dernière soumet que l'interprétation faites de ces articles par le juge Beauregard ne devrait pas être retenue, pour les raisons mentionnées ci-après.

Premièrement, A. Grenon fait valoir qu'une telle interprétation irait à l'encontre de l'intention du législateur. En effet, elle explique que lors du dépôt du PL 181, le ministre de la Justice, traitant spécifiquement de la vente à tempérament ou avec faculté de rachat et de la location à long terme de biens mobiliers, a clairement décrit les personnes qui bénéficieraient de ces nouvelles mesures comme étant « [...] *l'ensemble des créanciers qui seront en mesure de connaître rapidement, à partir du registre des droits, les charges susceptibles de grever des biens qu'on leur offre en garantie ou sur lesquels ils pourraient avoir des droits à faire valoir* ».[429] Nous sommes d'avis que ces commentaires du législateur indiquent

---

[426] Par.14 du jugement.
[427] Louise JACQUES, « Commentaire sur les décisions Ouellet (Syndic de) et Lefebvre (Syndic de); Tremblay (Syndic de) - Le dernier mot sur l'opposabilité de la réserve du droit de propriété non publiée », EYB2004 REP300; L. DUMONT, *loc. cit.*, note 275, p.26-27; M. J. HANLON, *loc. cit.*, note 360, p.18.
[428] A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p.312-315.
[429] *Id.*, p.314.

qu'il ne visait pas une catégorie de créanciers plutôt qu'une autre, mais bien l'ensemble des créanciers du débiteur.

De plus, dans le cadre des consultations particulières sur le PL 181 devant la Commission permanente des Institutions, la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec (ci-après « *Confédération des Caisses* ») avait suggéré, afin de réduire le nombre de publications des réserves de propriété, de remplacer le principe de l'opposabilité aux tiers par celui de « [...] *l'opposabilité aux acquéreurs subséquents et aux titulaires de droits et charges dont le bien a pu être grevé après la vente comportant la réserve de propriété* »[430]. Le ministre de la Justice Serge Ménard, avait toutefois refusé cette proposition au motif qu'il y aurait alors « *discrimination entre les créanciers* »[431]. Le projet de loi qui a été adopté n'a finalement pas tenu compte de cette proposition. De plus, dans ce contexte, nous voyons mal comment il pourrait être possible de prétendre que les créanciers chirographaires sont exclus de la notion de « *tiers* » à l'encontre de qui le droit de propriété du vendeur à tempérament est inopposable en cas de défaut de publicité ou de publicité tardive.

Deuxièmement, la professeure Grenon mentionne qu'il est possible d'interpréter l'article 1749 C.c. en conformité avec l'intention du législateur. Selon elle, cet article ne viendrait que préciser et non restreindre le principe général énoncé à l'article 1745 C.c.

---

[430] En effet, la Confédération des Caisses avait fait valoir que l'inscription des droits du vendeur à tempérament pour fin d'opposabilité aux tiers engendrerait un travail additionnel pour les caisses populaires et que les frais seraient probablement assumés par les consommateurs. C'est donc dans le but de minimiser les conséquences d'une telle publicité que cette suggestion avait été présentée. De plus, il est intéressant de noter par ailleurs que la Confédération des Caisses y voyait là un avantage puisque le titulaire de la réserve de propriété qui ne l'aurait pas publiée aurait pu au moins l'opposer à un syndic de faillite ou à un créancier saisissant : Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 106 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des Institutions, 12 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n° 181, p.2.

[431] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 106 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des Institutions, 12 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n° 181, p.4-5.

À ce propos, il nous semble pertinent de souligner que dans le cadre de l'étude détaillée du PL 181 par la Commission permanente des Institutions le jeudi 19 mars 1998, le ministre de la Justice a mentionné ce qui suit en ce qui concerne l'article 3 du PL 181 (l'actuel article 1749 C.c.) :

> *« [...] que le troisième paragraphe exprime bien les conséquences de l'enregistrement tardif, comme le député, tout à l'heure, de D'Arcy-McGee l'exposait bien.*
>
> *S'il enregistre dans les 15 jours, il peut reprendre le bien dans les mains où il se trouve. S'il ne l'enregistre pas dans les 15 jours, il peut toujours le reprendre dans les mains de l'acheteur, puisque l'acheteur sait, évidemment, qu'il a grevé son bien d'un droit. Mais, pour les autres, c'est uniquement ceux qui auraient pu en prendre connaissance, donc après l'enregistrement. Je pense que c'est équitable, n'est-ce pas? »*[432] [Nos soulignés]

Il appert de cet extrait que le troisième alinéa de l'article 1749 C.c. aurait donc uniquement pour but d'établir les conséquences d'une publication tardive et non de restreindre la portée du terme « *tiers* » employé à l'article 1745 C.c.

Finalement, A. Grenon argumente qu'il serait contraire aux principes d'interprétation des lois que de limiter la portée d'un article général, soit l'article 1745 C.c., en procédant à l'interprétation littérale d'un article accessoire, tel l'article 1749 C.c.

À tout événement, que l'on donne au terme « *tiers* » son sens classique ou qu'on lui donne le sens d'un « *acquéreur subséquent* », ou d'un « *créancier détenant des droits et charges sur le bien* », le résultat est le même dans le contexte de la faillite de l'acheteur vu le raisonnement de la Cour suprême. En effet, l'analyse faite par la Cour à ce propos dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay* est à l'effet que le syndic, au moment où il acquiert la saisine des biens du débiteur, ne peut être considéré

---

[432] Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 110, 35e Législature, 2e session, 19 mars 1998, Commission permanente des Institutions, Étude détaillée du projet de loi n° 181, p.7-8.

comme un tiers, même au sens classique du terme, puisqu'il représente le débiteur à ce stade.

3. L'*obiter dictum* de la Cour suprême concernant les modifications apportées à la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI*

À titre d'*obiter dictum*[433], le juge Lebel précise que ses conclusions auraient été différentes si le débat avait dû être tranché selon l'état du droit en vigueur depuis les modifications législatives apportées à la *LFI* le 1er juin 2001. En effet, la Cour mentionne que la nouvelle définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI* assimile la réserve de propriété du vendeur à tempérament à une sûreté à l'égard du syndic. En cas de faillite de l'acheteur, le vendeur à tempérament qui a fait défaut de publier ses droits ne peut plus désormais opposer son droit de propriété au syndic.

Cet *obiter dictum* de la Cour suprême a toutefois été critiqué par plusieurs auteurs[434] au motif qu'une telle conclusion serait inexacte lorsque le contrat de vente à tempérament est régi par la *LPC*, comme c'était le cas dans l'affaire *Ouellet*. Cette question sera examinée de façon plus détaillée à la partie IV de ce mémoire.

4. L'affaire *Giffen* trouve-t-elle application au Québec ?

Le juge Lebel a précisé qu'étant donné que le *Code civil* ne permet pas de qualifier de sûreté le droit de propriété du vendeur, l'affaire *Giffen* ne saurait s'appliquer en l'espèce[435].

---

[433] Par. 15 du jugement.
[434] François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2005) 107 *R. du N.* 203, p.226; L. DUMONT, *loc. cit.*, note 275, p.23, 24; M. J. HANLON, *loc. cit.*, note 360, p.21-22; A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p.319-320.
[435] Par.16 du jugement.

C. Synthèse des jugements de la Cour suprême

Dans les arrêts *Lefebvre-Tremblay* et *Ouellet*, la Cour suprême du Canada a conclu que les droits du bailleur à long terme et du vendeur à tempérament pouvaient être opposés au syndic de faillite qu'ils aient été ou non publiés. En cela, elle a renversé la position qui avait été adoptée et réitérée à quelques reprises par la Cour d'appel du Québec. En résumé, les principes suivants peuvent être dégagés des enseignements de la Cour :

- D'abord, le droit de propriété du créancier au contrat ne doit pas être requalifié de sûreté. Économiquement parlant, la Cour reconnaît que le bail à long terme et la vente à tempérament sont utilisés de façon généralisée dans le commerce des outils de financement pour l'achat de biens meubles. Toutefois, elle considère que le *Code civil* n'assimile pas le droit de propriété du bailleur et du vendeur à tempérament à une hypothèque et laisse la propriété du bien dans le patrimoine du locateur ou du vendeur.

Par contre, en ce qui concerne la vente à réméré, la Cour suprême s'est montrée du même avis que la Cour d'appel : toutes deux ont mentionné, à titre d'*obiter dictum,* que le droit de propriété de l'acheteur dans le cas d'une vente à réméré ayant pour objet de garantir un prêt doit être considéré comme une hypothèque.

- En ce qui concerne les droits soumis à la publicité, la Cour a conclu que le droit de propriété du vendeur à tempérament est soumis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers. En matière de bail à long terme, la Cour ne s'est pas prononcée spécifiquement en ce qui concerne la nature des droits soumis à la publicité. La Cour a tout de même décidé que le contrat de bail à long terme devait être publié afin que le locateur puisse opposer aux tiers son droit de propriété, et ce, indépendamment des clauses particulières du contrat sous étude.

- Par ailleurs, il n'est pas clair si la Cour a conclu que la portée du terme « *tiers* » utilisée à l'article 1745 C.c. devait être réduite par l'article 1749 C.c.

- Le syndic ne doit pas être considéré comme un tiers par rapport au failli. En effet, la Cour a conclu que le syndic représentait tantôt le failli, tantôt les créanciers, mais que lorsqu'il prenait le contrôle des biens du débiteur, il n'avait pas plus de droits que ce dernier.

- La Cour a par ailleurs conclu que l'affaire *Giffen* n'avait pas d'application au Québec. En effet, contrairement à ce qui est prévu à la *PPSA* qui est appliquée dans l'affaire *Giffen*, le *Code civil* ne qualifie pas de sûreté le droit de propriété du vendeur à tempérament ou du locateur à long terme. De plus, la *PPSA* stipule expressément que le contrat de bail ou de vente à tempérament qui n'a pas été publié est inopposable au syndic alors que le *Code civil* prévoit, de façon générale, l'inopposabilité de tels droits aux tiers. Ainsi, il n'est pas possible d'importer au Québec les principes dégagés dans cette affaire.

La Cour a donc adopté la même solution en matière de vente à tempérament et de bail à long terme. Essentiellement, la Cour a interprété les modifications législatives sous étude en fonction de la classification traditionnelle des contrats dans le *Code civil* et de l'effet de la publicité des droits. Ce faisant, la Cour a adopté une interprétation plus littérale des textes qui se voulait conforme avec la tradition civiliste. Cette interprétation tend à favoriser le propriétaire du bien, en quelque sorte, au détriment des créanciers, tiers au contrat.

Or, tel qu'il sera exposé à la prochaine partie de ce mémoire, le législateur fédéral n'a pas vu les choses de cette façon lorsqu'il a amendé la *LFI* dans le cadre de l'harmonisation de sa législation avec le *Code civil*.

IV- L'HARMONISATION DE LA *LFI* AVEC LE *CODE CIVIL* EN CE QUI CONCERNE LA NOTION DE CRÉANCIER GARANTI

La réforme du *Code civil* a incité le gouvernement du Canada à instituer un programme d'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois. Plus particulièrement, dans le cadre de ce programme, des études ont été effectuées au sein du ministère de la Justice portant sur plusieurs lois fédérales, afin que chaque version linguistique reflète la coexistence au Canada des deux systèmes de droit privé, soit le *Code civil* et la *common law*. Le gouvernement fédéral a donc adopté la *Loi d'harmonisation n°1* qui visait près d'une cinquantaine de lois fédérales, dont la *LFI*. C'est dans ce contexte qu'il a été procédé, entre autres, à la modification de la définition de «*créancier garanti*» de l'article 2 *LFI* afin d'harmoniser cette notion avec celle du *Code civil*. Ainsi, les vendeurs à tempérament, les acheteurs avec faculté de rachat en faveur du débiteur et les fiduciaires d'une fiducie constituée par le débiteur pour garantir l'exécution d'une obligation sont désormais considérés comme des créanciers garantis au sens de la *LFI*[436].

Cela étant dit, la partie IV de ce mémoire vise d'abord à apporter au lecteur une compréhension générale du processus d'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois, plus particulièrement la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI* avec la notion de sûreté du *Code civil*. De plus, il est nécessaire d'exposer l'impact de cet amendement sur la qualification de la nature des droits des créanciers aux contrats visés par la Loi 181 et leur traitement dans le contexte d'une faillite. En effet, rappelons que suite à l'entrée en vigueur de la Loi 181, la question de savoir si les contrats y visés devaient être requalifiés de sûretés au sens du *Code civil* avait suscité un débat houleux qui avait finalement été tranché par la Cour suprême. Il est donc essentiel d'aborder le point de vue du

---

[436] Pour un survol de l'harmonisation de la *LFI* avec le *Code civil* voir : J. DESLAURIER, *op. cit.*, note 386, p. 29-33.

législateur fédéral lorsqu'il a procédé à l'harmonisation des dispositions de la *LFI* et modifié la définition de « *créancier garanti* » suite à la réforme du *Code civil.*

Donc, la première section explique ce que l'on entend par l'idée d'un bijuridisme canadien, décrit le programme d'harmonisation du droit fédéral avec le droit privé provincial ainsi que les objectifs qui y sont visés. La deuxième section fait état des motifs ayant justifié le processus d'harmonisation de la notion de créancier garanti de la *LFI* avec le droit civil du Québec. La section suivante examine de plus près la nouvelle définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI*, le traitement de tels créanciers dans un contexte de faillite, ainsi que l'impact de ces amendements sur le statut des créanciers aux contrats visés par la Loi 181 dans un contexte de faillite. Finalement la dernière section fait un bref survol du jugement rendu par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Maschinenfabrik Rieter A.G.* c. *Canadian Fidelity Mills Ltd*[437] (ci-après « *Maschinenfabrik*) qui expose, en matière de vente à tempérament, les difficultés d'interprétation qui découlent du nouvel article 2 *LFI.*

A. Le bijuridisme canadien : nécessité de la mise en œuvre d'un processus d'harmonisation du droit fédéral avec le *Code civil*

Le Canada est un pays bijuridique vu la coexistence de deux traditions juridiques distinctes en matière de droit privé, soit le droit civil et la *common law*[438]. Le partage des compétences législatives dans la Constitution canadienne a maintenu ce bijuridisme dont les origines remontent à un peu plus de deux siècles. En effet, en vertu de l'article 92 (13) de la *Loi constitutionnelle de 1867*[439], les provinces ont le droit de légiférer en matière de propriété et de droit civil. Toutefois, exceptionnellement, la Constitution canadienne a attribué au Parlement fédéral une compétence exclusive de légiférer en certaines matières de droit privé, telles

---

[437] précitée, note 273.
[438] Alain VAUCLAIR et Lyne TASSÉ, « Droit civil et *common law* en équilibre sur la balance de Thémis : l'exemple de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* », (2003) 37 *R.J.T.* 5, p.5.
[439] *Loi constitutionnelle de 1867* (R.-U.), 30 & 31 Vict., ch. 3.

que la faillite et l'insolvabilité[440] en vertu de l'article 91 (21) de la *Loi constitutionnelle de 1867*[441]. Ce contexte juridique explique, du moins en partie, que la *LFI* et le droit civil québécois soient dans une situation d'interdépendance réciproque[442]. La *LFI* interagit autant avec le droit civil qu'avec la *common law* de sorte qu'il s'agit, à cet égard, d'une législation bijuridique.

À ce sujet, Me Alain Vauclair et Me Lyne Tassé, respectivement avocat général et avocate conseil au sein du Groupe du bijuridisme et des services d'appui à la rédaction à la Direction des services législatifs du ministère de la Justice du Canada, expliquent de façon plus concrète les effets du bijuridisme :

> *« Il est généralement reconnu que l'ensemble des lois adoptées en vertu des pouvoirs attribués au Parlement fédéral, peu importe leur nombre et leur importance, ne constitue pas pour autant un système juridique autonome, c'est-à-dire un ensemble de règles qui se suffirait à lui-même. En effet, si le législateur fédéral est muet sur le sens à donner à une expression de droit privé utilisée dans la législation fédérale, ce qui est généralement le cas, il faut recourir au droit privé provincial applicable pour interpréter, voire comprendre, cette notion. Nous parlerons alors généralement de complémentarité. À titre d'exemple, lorsque la LFI fait référence aux notions d'hypothèque et de cautionnement, c'est le droit privé qui donne un contenu juridique à celle-ci. »*[443]

Ainsi, vu la complémentarité entre la *LFI* et le *Code civil*, l'harmonisation du droit fédéral avec le droit privé provincial est d'autant plus importante. C'est donc dans cette perspective que le ministère de la Justice du Canada a voulu, suite aux

---

[440] Pour un survol des aspects constitutionnels du droit de la faillite, voir : J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 386, p.26-29.
[441] A. VAUCLAIR et L. TASSÉ, *loc. cit.*, note 438, p.5-6.
[442] Alain VAUCLAIR et Martin-François PARENT, « L'harmonisation de la législation fédérale en matière de faillite et d'insolvabilité avec le droit civil de la province de Québec : quelques problématiques », dans *L'Harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil de la province de Québec et le bijuridisme canadien*, Deuxième publication, fascicule 8, Ministère de la Justice du Canada, 2001, p.1-2.
[443] A. VAUCLAIR et L. TASSÉ, *loc. cit.*, note 438, p.6-7.

changements entraînés par la réforme du *Code civil* en 1994, harmoniser la législation fédérale avec le droit privé québécois[444].

Plus particulièrement, en juin 1993, le ministère de la Justice du Canada a mis sur pied la Section du Code civil et lui a confié le mandat de la mise en œuvre de l'harmonisation des lois et des règlements fédéraux avec le *Code civil*. À la même époque, le ministère a adopté une *« Politique d'application du Code civil du Québec à l'administration publique fédérale »* qui visait à entreprendre les mesures nécessaires pour qu'il soit tenu compte de la spécificité du droit civil québécois et de sa terminologie dans l'administration fédérale. Par la suite, en 1995, il s'est ajouté une autre politique, soit la *« Politique sur le bijuridisme législatif »* qui visait à ce que toutes les lois et les règlements fédéraux aient une terminologie et une formulation qui tiennent compte des particularités conceptuelles propres au régime juridique de *common law* et de droit civil et ce, dans chacune des deux langues officielles. Plus particulièrement, la Section du Code civil du ministère de la Justice du Canada a confié le mandat à une équipe de juristes, en partenariat avec Industrie Canada (le ministère responsable de la *LFI*), de procéder à la révision de la *LFI* et des *Règles générales sur la faillite et l'insolvabilité*[445] afin de procéder à l'harmonisation de cette législation avec le droit civil québécois.

C'est dans ce contexte qu'est né le «*Programme d'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil de la province de Québec*», lequel a pour objectif que chaque version linguistique des lois et règlements fédéraux tienne compte de la tradition de droit civil tout comme celle de la *common law*[446].

À ce propos, Me Vauclair et Me M.-F. Parent (lesquels étaient alors respectivement avocat-conseil et conseiller juridique à la Section du Code civil au

---

[444] A. VAUCLAIR et M.-F. PARENT, *loc. cit.*, note 442, p.2.
[445] C.R.C., 1978, c. 368.
[446] En ce qui concerne le programme d'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil de la province de Québec voir : A. VAUCLAIR et L. TASSÉ, *loc. cit.*, note 438, p.8-10; A. VAUCLAIR et M.-F. PARENT, *loc. cit.*, note 442, p.6-7.

ministère de la Justice du Canada) ont défini comme suit le processus d'harmonisation :

> *« En termes généraux, l'harmonisation consiste, d'abord, à réviser toutes les lois et tous les règlements fédéraux dont l'application requiert le recours au droit privé provincial et, ensuite, à en harmoniser le contenu de sorte qu'ils intègrent les notions, concepts et vocabulaire du droit civil québécois. L'harmonisation des lois fédérales avec le droit civil québécois consiste, ainsi, à refléter l'interaction du droit fédéral avec le droit privé. »*[447]

Suite à cette révision législative et réglementaire et aux recommandations du groupe de travail, le ministère de la Justice du Canada a décidé d'harmoniser, entre autres, la notion de créancier garanti de la *LFI* avec le droit privé québécois.

En ce qui concerne les motifs justifiant cette décision, le professeur Jacques Auger[448], l'un des experts du groupe de travail mandaté par le ministère de la Justice, a expliqué qu'il est fréquent qu'il y ait, parmi les créanciers d'un débiteur failli, des créanciers qui détiennent des sûretés. Or, le droit des sûretés relève du droit privé provincial, donc du *Code civil*. Toutefois, dans un contexte de faillite, c'est à la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI* à laquelle on doit référer pour déterminer quels sont les créanciers qui bénéficient d'une sûreté. Il était donc nécessaire d'harmoniser la définition de « *créancier garanti* » de la *LFI* élaborée à l'époque du *Code civil du Bas-Canada* suite aux changements entraînés par la réforme du droit des sûretés.

Il sera examiné de plus près à la section suivante les motifs ayant poussé le législateur fédéral à modifier le statut de certains créanciers à la *LFI*.

---

[447] A. VAUCLAIR et M.-F. PARENT, *loc. cit.*, note 442, p.1.

[448] Jacques AUGER, « Synthèse : Le traitement des créanciers dans la Loi sur la faillite et l'insolvabilité et les mécanismes de garantie du droit civil du Québec » dans *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études, Ottawa (On), Ministère de la Justice, 1997, p.994.

B. Le processus d'harmonisation de la notion de créancier garanti de la *LFI* avec le droit des sûretés du *Code civil*

Suite à l'entrée en vigueur du *Code civil*, des études-pilotes ont été commandées par le ministère de la Justice du Canada en vue d'assurer l'harmonisation du droit fédéral avec le nouveau droit civil québécois. L'une d'entre elles portait essentiellement sur la notion de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI*[449], qui définit le créancier garanti par référence aux concepts de droit privé. Il était donc important de déterminer si cette notion de créancier garanti devait être revue suite à la réforme du droit des sûretés du *Code civil*. Autrement dit, il était nécessaire de s'interroger à savoir si la notion de sûreté du *Code civil* avait été modifiée afin de déterminer s'il y avait lieu de procéder à des modifications corrélatives à la définition de « *créancier garanti* » de la *LFI*.

À ce sujet, rappelons qu'à l'époque du *Code civil du Bas-Canada*, la vente à tempérament et le crédit-bail étaient considérés comme des mécanismes contractuels où le droit de propriété était utilisé à titre de garantie[450]. Dans l'éventualité d'une faillite de leur débiteur, le vendeur à tempérament et le crédit-bailleur étaient traités comme des propriétaires en vertu de la *LFI* et pouvaient réclamer la propriété de leurs biens au syndic. En cela, dans le cadre de l'étude qu'ils ont effectuée pour le ministère de la Justice, les professeurs J. Auger, Albert Bohémier et Roderick A. MacDonald étaient d'avis qu'il y avait alors harmonisation entre les règles du *Code civil du Bas-Canada* et de la *LFI* :

> *« En effet, le législateur québécois n'interdisait pas l'utilisation du droit de propriété à des fins de garantie et il permettait aux*

---

[449] Jacques AUGER, Albert BOHÉMIER, et Roderick A. MACDONALD, « Le traitement des créanciers dans la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et les mécanismes de garantie dans le droit civil du Québec », dans *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études, Ottawa (On), Ministère de la Justice, 1997, p.911.

[450] À cette époque, rappelons que la fiducie ne pouvait être consentie que par donation ou par testament, de sorte qu'elle ne pouvait être utilisée pour garantir l'exécution d'une obligation. De plus, la vente avec faculté de rachat ayant pour objet de garantir un prêt d'argent n'était pas expressément prévue au *Code civil du Bas-Canada*. Finalement, le contrat de location à long terme n'était pas considéré comme un mécanisme de garantie.

> *créanciers de se doter ainsi de garanties souvent plus efficaces que les sûretés réelles qu'il avait lui-même établies. [...] Étant donné que la LFI permet aussi à ces créanciers-propriétaires de jouir d'un sort meilleur encore que celui fait aux créanciers garantis, elle adopte à cet égard une philosophie semblable à celle qui prévalait sous le C.c.B.-C.»*[451]

Toutefois, depuis la réforme du droit des sûretés, J. Auger, A. Bohémier et R. A. MacDonald ont conclu que le droit privé n'était plus en harmonie avec la *LFI*. Selon eux, le législateur aurait tout de même fait *« [...] un pas significatif dans le sens du rapprochement entre les sûretés traditionnelles et les sûretés-propriétés »*[452] et ce, malgré qu'il ait rejeté le concept de la présomption d'hypothèque lors de la réforme du *Code civil*. Au soutien de leurs prétentions, ces professeurs invoquent principalement les deux arguments exposés ci-après.

D'abord, l'article 1801 C.c. interdit désormais la clause par laquelle le créancier se réserve le droit de devenir propriétaire irrévocable du bien ou d'en disposer pour garantir l'exécution d'une obligation de son débiteur. De plus, il a accordé aux créanciers hypothécaires de nouveaux droits, soit la prise en paiement et la vente par le créancier. Ces nouveaux recours hypothécaires tendraient à diminuer considérablement l'écart entre les sûretés traditionnelles et les sûretés-propriétés[453]. De surcroît, le législateur a modifié les règles gouvernant les contrats le plus souvent utilisés pour créer des garanties fondées sur le droit de propriété[454] afin d'assujettir, dans certaines circonstances, les créanciers aux règles prévues pour l'exercice des recours hypothécaires. C'est ce qui a fait dire aux auteurs de cette étude que : « [...] *la frontière entre les sûretés-propriétés, les fiducies-sûretés*

---

[451] J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *loc. cit.*, note 449, p.952.
[452] *Id.*, p.954.
[453] Il est à noter que le terme « sûreté-propriété » est employé dans le même sens que celui qui lui est donné par ces auteurs *i.e.* pour désigner collectivement la vente à tempérament, la vente avec faculté de rachat, la vente immobilière avec clause résolutoire et la fiducie à titre onéreux ayant pour but de garantir l'exécution d'une obligation. La fiducie à titre onéreux constituée pour fins de garantie est également désignée comme étant une « fiducie-sûreté ».
[454] C'est-à-dire la vente à tempérament, la vente avec faculté de rachat, la vente immobilière avec clause résolutoire et la fiducie à titre onéreux ayant pour objet de garantir l'exécution d'une obligation : J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *loc. cit.*, note 449, p.955.

et les sûretés traditionnelles s'estompe encore davantage»[455]. Ils y ont vu là un changement de politique de la part du législateur québécois.

Toutefois, en raison de la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI* qui prévalait avant qu'il ne soit amendé par la *Loi d'harmonisation n°1*, ces auteurs mentionnent qu'il était à prévoir que les vendeurs à tempérament et avec faculté de rachat seraient considérés comme des créanciers-propriétaires[456] en vertu de la *LFI*, comme c'était le cas sous le *Code civil du Bas-Canada.* Ainsi, les professeurs Auger, Bohémier et MacDonald, ont suggéré que le concept de créancier garanti à la *LFI* soit modifié pour refléter ce changement de politique du législateur québécois :

> *« Dans ce contexte où les sûretés-propriétés et les fiducies-sûretés sont de plus en plus considérées par le droit commun comme étant d'abord des mécanismes de garantie, il peut paraître paradoxal que la L.F.I. continue d'ignorer cette orientation, en les assujettissant à un régime différent de celui applicable aux créanciers garantis. L'harmonisation entre la L.F.I. et le C.c.Q. peut donc exiger une remise en question de la notion même de créancier garanti afin qu'elle s'étende aussi aux créanciers-propriétaires et aux créanciers-fiduciaires. Ceux-ci seraient de ce fait assujettis aux mêmes restrictions que celles imposées aux créanciers garantis et le syndic pourrait, moyennant certains ajustements, disposer à leur égard des mêmes droits que ceux qu'il détient vis-à-vis des créanciers garantis. Cela implique un changement de politique législative de la part du Parlement. »*[457]

En effet, les professeurs Auger, Bohémier et MacDonald déploraient cette différence de traitement entre les créanciers-propriétaires et les créanciers-fiduciaires[458] d'une part, et les créanciers qui détenaient des sûretés traditionnelles d'autre part. En effet, selon eux, puisque ceux-là pouvaient soustraire l'objet de

---

[455] J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *loc. cit.*, note 449, p.955

[456] Il s'agit de l'expression employée par les professeurs Auger, Bohémier et MacDonald dans leur étude.

[457] J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *loc. cit.*, note 449, p.956.

[458] Il s'agit de l'expression employée par les professeurs Auger, Bohémier et MacDonald dans leur étude.

leur garantie de la faillite de leur débiteur, cela pouvait les inciter à utiliser de tels mécanismes contractuels au détriment des sûretés classiques.

J. Auger[459] a présenté cette question dans une perspective très intéressante. Selon lui, il est normal que le propriétaire d'un bien qui a été déposé auprès du failli par exemple, puisse le reprendre sans trop de difficultés en suivant la procédure prévue à l'article 81 *LFI*. Toutefois, il notait que dans certains cas, un créancier qui avait utilisé le droit de propriété à des fins de garantie pouvait également se prévaloir d'une telle procédure et ainsi bénéficier d'un meilleur statut que celui de créancier garanti de la *LFI*. Ainsi, le professeur Auger était d'avis qu'étant donné que depuis la réforme le législateur québécois considérait ce type de garantie comme une sûreté, cela devrait avoir pour conséquence de modifier leur traitement dans le cadre de la *LFI*.

Deux solutions ont donc été proposées par ces auteurs pour atteindre l'objectif d'harmonisation[460]. Dans le premier cas, il fut suggéré de conserver la définition de créancier garanti qui prévalait alors en vertu de la *LFI*, mais de lui ajouter une disposition traitant spécifiquement des mécanismes de garantie impliquant l'utilisation du droit de propriété et de la fiducie à des fins de sûretés. J. Auger précise qu'*«Afin de bien refléter la politique législative québécoise, seuls les mécanismes de garantie soumis par le C.c.Q. aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires pourraient être visés.»*[461]. La deuxième solution proposée aurait été d'adopter une définition dite téléologique ou fonctionnelle c'est-à-dire une définition du créancier garanti selon la finalité du concept plutôt que selon la description des différents mécanismes de garantie.

C'est la première solution qui a finalement été retenue par le législateur fédéral. Ainsi, le législateur a modifié la définition de «*créancier garanti*» à l'article 2 *LFI* par le biais de l'article 25 de la *Loi d'harmonisation n° 1* en y ajoutant le vendeur à

---

[459] J. AUGER, *loc. cit.*, note 448, p.997-998.
[460] J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *loc. cit.*, note 449, p.984-988.
[461] J. AUGER, *loc. cit.*, note 448, p.1008.

tempérament, l'acheteur d'un bien avec faculté de rachat en faveur du débiteur et le fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur pour garantir l'exécution d'une obligation lorsque leurs recours sont assujettis aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires.

À ce propos, et compte tenu de la controverse suscitée par la qualification des contrats visés par la Loi 181, il est intéressant de vérifier si le législateur fédéral a effectivement tenu compte des modifications législatives apportées au *Code civil* par cette loi dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle définition de « *créancier garanti* ». Autrement dit, la nouvelle définition de « *créancier garanti* » à la *LFI* a-t-elle été édictée par le législateur fédéral uniquement sur la base de la réforme du droit des sûretés établie par le *Code civil* ou si les modifications législatives apportées par la Loi 181 ont été prises en considération?

Afin de répondre à cette question, nous avons étudié les débats entourant l'adoption du Projet de Loi de la *Loi d'harmonisation n° 1*[462]. Nous avons constaté qu'aucune allusion n'est faite en ce qui concerne les modifications apportées au *Code civil* par la Loi 181[463]. Toutefois, ce n'était pas la première fois qu'un projet de loi de cette nature voyait le jour. En effet, le Projet de Loi C-50[464], soit l'ancêtre de la *Loi d'harmonisation n°1*, contenait les premières modifications proposées dans le cadre du Programme d'harmonisation[465]. Ce projet de loi est mort au

---

[462] *Loi n°1 visant à harmoniser le droit fédéral avec le droit civil de la province de Québec et modifiant certaines lois pour que chaque version linguistique tienne compte du droit civil et de la common law*, Projet de Loi S-4 (sanctionné le 10 mai 2001), 1re session, 37e Législature (Can.). Il est à noter que ce projet de loi a été soumis en 1er lecture à la Chambre des communes le 30 avril 2001 et que le 7 mai suivant, il a été étudié à toutes les étapes, à savoir la deuxième lecture, l'étude en comité plénier, l'étape du rapport et la 3e lecture. En effet, la Chambre voulait que ce projet de loi soit adopté rapidement.

[463] Pour en savoir un peu plus sur le PL S-4 voir : Marie-Noëlle POURBAIX, « S-4 : un premier projet de loi d'harmonisation », dans *L'Harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil de la province de Québec et le bijuridisme canadien*, Deuxième publication, fascicule 6, Ministère de la Justice du Canada, 2001.

[464] *Loi n°1 visant à harmoniser le droit fédéral avec le droit civil de la province de Québec et modifiant certaines lois pour que chaque version linguistique tienne compte du droit civil et de la common law*, Projet de Loi C-50 (1re lecture), 1re session, 36e Législature (Can.). Le PL C-50 a été déposé en 1er lecture le 12 juin 1998.

[465] Pour en savoir un peu plus sur le PL C-50 voir : Marie-Josée LONGTIN, « Les incidences de la réforme du Code civil sur la législation », dans *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, 113,

Feuilleton. Puis, le Projet de Loi S-22[466] lui a succédé. Il est également mort au Feuilleton le 22 octobre 2000[467]. Nous avons donc révisé les débats de ces versions antérieures du Projet de Loi de la *Loi d'harmonisation n° 1* et nous avons été forcés de conclure que la nouvelle définition de « *créancier garanti* » à la *LFI* a été édictée par le législateur fédéral uniquement sur la base de la réforme du droit des sûretés établie par le *Code civil*. Donc, la Loi 181 n'aurait eu aucun impact à ce niveau. Cela explique donc, à tout le moins en partie, pourquoi le législateur fédéral n'a pas tenu compte du bailleur à long terme et du crédit-bailleur dans le cadre de ses modifications à la *LFI*.

Il appert de ce qui précède que la Cour suprême ne partageait pas les vues des experts qui ont œuvré sur le projet-pilote ayant mené à l'adoption de la *Loi d'harmonisation n° 1*. En effet, dans l'affaire *Ouellet*, la Cour suprême a été appelée à analyser la question de la qualification des droits du vendeur à tempérament à l'égard du syndic avant l'entrée en vigueur de la *Loi d'harmonisation n° 1*. Selon la Cour, la vente à tempérament ne devait pas être assimilée à une sûreté en ce que ni la réforme du *Code* civil, ni les modifications subséquentes apportées par la Loi 181, ne lui permettaient d'arriver à une telle conclusion[468].

Cela étant dit, il est nécessaire d'étudier à ce stade-ci les conséquences pratiques de cet amendement apporté à la *LFI*.

Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, 1.

[466] *Loi n°1 visant à harmoniser le droit fédéral avec le droit civil de la province de Québec et modifiant certaines lois pour que chaque version linguistique tienne compte du droit civil et de la common law*, Projet de Loi S-22 (1er lecture), 2e session, 36e Législature (Can.). Le Projet de Loi S-22 a été déposé au Sénat le 11 mai 2000. Il est intéressant de mentionner que tant dans le cadre du PL C-50 que du PL S-22, de vastes consultations publiques ont été entreprises et plusieurs groupes de la communauté juridique, tels le Barreau du Québec, la Chambre des notaires du Québec et l'Association du Barreau canadien, y ont participé. Ce projet de loi d'harmonisation avait fait l'objet d'un consensus au sein de la communauté juridique. Il est à noter que le Projet de Loi S-4 est quasiment identique au projet de loi S-22.

[467] Pour une étude du PL S-22, voir : Jacques DESLAURIERS, « Le projet de Loi S-22 et l'harmonisation de la Loi sur la faillite avec le Code civil du Québec », Conférence de l'Association du Barreau Canadien, Québec, le 24 octobre 2000.

[468] La Cour a tout de même mentionné, à titre d'*obiter dictum*, dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay* que la vente avec faculté de rachat devait être considérée comme une sûreté.

C. Les « *créanciers garantis* » de l'article 2 *LFI* et leur traitement suite à la faillite de leur débiteur

La présente section fait un bref rappel des catégories de créanciers selon la *LFI*, expose les modifications apportées à la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI* ainsi que le traitement qui leur est réservé suite à la faillite de leur débiteur.

1. Les catégories de créanciers de la *LFI*

D'abord, il y a lieu de noter que le propriétaire d'un bien en la possession du failli n'est pas considéré comme un créancier de la faillite : il n'a pas de réclamation prouvable à faire valoir dans le cadre de la faillite. En effet, la *LFI* lui permet de soustraire son bien de la faillite en suivant le mécanisme de réclamation prévu à l'article 81 *LFI*[469].

Cela étant dit, il existe trois (3) types de créanciers au sens de la *LFI* : les créanciers non garantis, les créanciers privilégiés et les créanciers garantis ayant une réclamation prouvable.

Les créanciers non garantis sont les créanciers ordinaires ou chirographaires ainsi que les créanciers différés. Les créanciers privilégiés sont ceux qui sont spécifiquement énumérés à l'article 136 *LFI*. Quant aux créanciers garantis, ils sont définis de façon générale à l'article 2 *LFI*. Cependant, seuls les créanciers garantis qui ont une réclamation prouvable sont admis à faire une réclamation[470].

---

[469] J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *op. cit.*, note 449, p.917-918; En ce qui concerne les formalités de revendication, voir Albert BOHÉMIER, « Le dessaisissement, la gestion et la liquidation de l'actif par le syndic », dans Collection de droit, 2006-2007, École du Barreau du Québec, vol.10, États financiers, fiscalité corporative, faillite et insolvabilité, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p.186-188.

[470] J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *loc. cit.*, note 449, p.920-921.

À cet effet, la *LFI* considère qu'un créancier garanti a une réclamation prouvable s'il survient l'un ou l'autre des scénarios suivants[471] :

- Le créancier a réalisé sa garantie, mais il subsiste un reliquat. Le créancier garanti peut donc produire une preuve de réclamation au syndic pour le solde à titre de créancier ordinaire[472].

- Le créancier garanti peut également choisir d'abandonner sa garantie au bénéfice de la masse; il devient alors créancier ordinaire pour le plein montant de sa créance[473].

- Également, si la valeur du bien faisant l'objet de la garantie est inférieur au montant de la créance, le créancier garanti pourra alors évaluer sa garantie et produire une preuve de réclamation à titre de créancier ordinaire pour la portion non garantie de sa créance (art. 128 (2) *LFI*). Dans un tel cas, le syndic peut décider de racheter la garantie du créancier en lui payant le montant de sa créance ou la valeur de la garantie telle que fixée par le créancier garanti[474].

Celan étant dit, nous nous attarderons à la sous-section suivante à la définition de « *créancier garanti* ».

2. Qui sont les créanciers garantis de la *LFI*?

La définition de «*créancier garanti*» à l'article 2 *LFI*[475], se lit désormais comme suit :

---

[471] J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 386, p. 44.
[472] Art. 127 (1) *LFI*.
[473] Art. 127 (2) *LFI*.
[474] Art. 128 (3) *LFI*.
[475] Selon l'article 177 de la *Loi d'harmonisation n°1,* cette nouvelle définition de « *créancier garanti* » ne s'applique qu'aux faillites et aux propositions visées par des procédures intentées après l'entrée en vigueur de cet article, soit le 1er juin 2001(TR/2001-71).

> *« « Créancier garanti » Personne titulaire d'une hypothèque, d'un gage, d'une charge ou d'un privilège sur ou contre les biens du débiteur ou une partie de ses biens, à titre de garantie d'une dette échue ou à échoir, ou personne dont la réclamation est fondée sur un effet de commerce ou garantie par ce dernier, lequel effet de commerce est détenu comme garantie subsidiaire et dont le débiteur n'est responsable qu'indirectement ou secondairement. S'entend en outre :*
>
> *(…)*
>
> *a) de la personne titulaire, selon le Code civil du Québec ou les autres lois de la province de Québec, d'un droit de rétention ou d'une priorité constitutive de droits réels sur ou contre les biens du débiteur ou une partie de ses biens;*
>
> *b) Lorsque l'exercice de ces droits est assujetti aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires au livre sixième du Code civil du Québec intitulé « Des priorités et des hypothèques » :*
>
> *i) de la personne qui vend un bien au débiteur, sous condition ou à tempérament,*
>
> *ii) de la personne qui achète un bien au débiteur avec faculté de rachat en faveur de celui-ci,*
>
> *iii) du fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur afin de garantir l'exécution d'une obligation. »* [Nos soulignés].

Donc, les créanciers ayant été touchés par les modifications législatives de la Loi 181 sont : le vendeur à tempérament, l'acheteur d'un bien avec faculté de rachat en faveur du débiteur (le cas visé par l'article 1756 C.c.) et le fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur afin de garantir l'exécution d'une obligation. Ces créanciers sont désormais assimilés par la *LFI* à des créanciers garantis dans la mesure où leurs recours sont assujettis aux règles prévues au *Code civil* pour l'exercice des droits hypothécaires.

En fait, le législateur fédéral a assimilé à des créanciers garantis au sens de la *LFI* les créanciers qui utilisent le droit de propriété à titre de garantie et dont le législateur provincial avait, à l'époque, soumis les recours aux règles prévues pour

l'exercice des droits hypothécaires. Cependant, afin d'être considérés comme des « *créanciers garantis* » au sens de la *LFI*, ces créanciers devront non seulement tomber sous le coup de l'article 2 *LFI*, mais ils devront également avoir respecté les conditions d'existence de cette garantie en vertu du droit commun.

À ce stade-ci, quelques précisions s'imposent en ce qui concerne le fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur pour garantir l'exécution d'une obligation et le vendeur à tempérament.

D'abord, en ce qui a trait à la fiducie constituée à titre onéreux pour garantir l'exécution d'une obligation, le professeur J. Deslauriers a émis un commentaire intéressant :

> *« Au sujet de ces fiducies-sûretés, un précision s'imposait dans l'article 2 L.f.i., car les biens qui sont l'objet de la fiducie ne sont pas « des biens du débiteurs », condition essentielle pour permettre au créancier de jouir du statut de créancier garanti ».*[476]

En effet, les biens transférés en fiducie constituent un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire et du bénéficiaire, de telle sorte qu'aucun d'entre eux n'a de droit réel sur ces biens. En conséquence, la faillite de l'une ou l'autre de ces personnes ne pouvait théoriquement entraîner la saisine du syndic quant aux biens qui ont été transférés en fiducie[477]. Ainsi, la *LFI* prévoit désormais que le fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur pour garantir l'exécution d'une obligation sera considéré comme un créancier garanti.

De plus, en ce qui concerne le contrat de vente à tempérament, il est à noter que seul le vendeur dont les recours sont assujettis aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires est compris dans la nouvelle définition de « *créancier garanti* » de la *LFI*. À cet effet, l'article 1749 C.c. prévoit spécifiquement que dans

---

[476] J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 386, p. 419.
[477] A. VAUCLAIR et M.-F. PARENT, *loc. cit.*, note 442, p.27-28.

le cas d'un contrat de consommation, seules les règles de la *LPC* sont applicables à l'exercice du droit de reprise du vendeur ou du cessionnaire, excluant ainsi les règles du *Code civil* relatives à l'exercice des recours hypothécaires. C'est ce qui a fait dire à plusieurs auteurs[478] que le vendeur à tempérament soumis à la *LPC* n'est pas un créancier garanti au sens de la *LFI*.

Comment réconcilier ces observations avec l'*obiter dictum* prononcé par la Cour suprême dans l'affaire *Ouellet*? Rappelons brièvement que la Cour a mentionné que suite aux amendements apportés à la définition de « *créancier garanti* » de l'article 2 *LFI*, la réserve de propriété du vendeur à tempérament est désormais assimilée à une sûreté à l'égard du syndic, de sorte que le vendeur à tempérament qui a fait défaut de publier son droit en temps utile ne peut plus l'opposer au syndic à la faillite. La Cour a ajouté que l'issue de la cause qui lui était soumise aurait été différente si le nouvel article 2 *LFI* avait trouvé application en l'espèce[479]. Or, un tel *obiter dictum* est à tout le moins surprenant puisque le contrat de vente à tempérament dans cette affaire était régi par la *LPC*. La Cour suprême ne semble donc faire aucune distinction en ce qui a trait aux contrats de vente à tempérament régis par le droit commun et ceux régis par le *LPC*.

Suite à cet arrêt, il a été mentionné[480] qu'il serait plus prudent de considérer tous les vendeurs à tempérament, y compris ceux qui sont régis par la *LPC*, comme des créanciers garantis au sens de la *LFI*.

Par contre, la Cour d'appel ne s'est pas montrée de cet avis dans *Roy (Syndic de)*[481] En effet, dans cette affaire, Carmen Roy avait acheté un véhicule

---

[478] J. DESLAURIERS, *La faillite*, *op.cit.*, note 386, p. 234, 264-265; L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1998, p.973, à la note 3304 et #2035, p.996; A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p.319-320. Toutefois d'autres auteurs n'ont pas fait cette nuance et ont conclu que la réserve de propriété du vendeur à tempérament qui n'aura pas été publiée à la date de la faillite sera désormais inopposable au syndic : P. DENIS, *loc. cit.*, note 413, p.9-10.

[479] Nous référons le lecteur à nos commentaires à la partie III, section B, sous-section 3 du présent mémoire en ce qui concerne les critiques suscités par cet *obiter dictum* dans le cas d'une vente à tempérament régie par la *LPC*.

[480] M. J. HANLON, *loc. cit.*, note 360, p.21-22.

automobile en vertu d'un contrat de vente à tempérament, lequel était régi par la *LPC.* Le vendeur avait cédé ses droits à GMAC du Canada Ltée. La réserve de propriété et la cession avaient été publiées en temps utile par l'établissement d'une fiche nominative et d'une fiche descriptive conformément aux prescriptions du RDPRM. La Cour devait déterminer si une erreur dans la date de naissance de l'acheteur figurant à la fiche nominative du RDPRM invalidait cette publication, rendant ainsi la cession de la réserve de propriété du vendeur à tempérament inopposable au syndic de faillite de l'acheteur.

Le syndic plaidait que l'*obiter dictum* de la Cour suprême dans l'affaire *Ouellet* devait trouver application en l'espèce. Plus particulièrement, le syndic alléguait qu'étant donné l'irrégularité de la publication des droits du vendeur à tempérament, de tels droits lui étaient inopposables puisqu'ils étaient désormais assimilés à une sûreté en vertu de la nouvelle définition de « *créancier garanti* » prévue à l'article 2 *LFI.*

La Cour a rejeté cet argument, « [...] *l'obiter en question n'ayant pas la portée que lui confère l'appelante* »[482]. Selon elle, dans la mesure où le contrat de vente à tempérament est régi par la *LPC*, le vendeur ne peut être assimilé à un créancier garanti au sens de la *LFI.* L'honorable juge Bich s'est exprimée comme suit :

> *«La L.f.i., en raison du libellé du paragraphe b) de la définition de « créancier garanti », à l'article 2 de la loi, incorpore expressément la distinction faite par le Code civil du Québec entre les personnes dont les droits sont sujets à ces règles et celles dont les droits ne le sont pas, distinction que l'on retrouve à l'article 1749 C.c.Q. La précision de ce renvoi est sans ambiguïté et le législateur fédéral, qui entendait par là, justement, harmoniser la L.f.i. avec le droit civil québécois, a clairement exprimé son intention de restreindre la notion de « créancier garanti », pour ce qui est des personnes visées par le paragraphe b), à celles dont les droits ne peuvent être exercés qu'en conformité avec les dispositions du livre*

---

[481] [2006] R.J.Q. 751 (C.A.). Pour des commentaires relativement à cette décision, voir : Marc BOUDREAULT, « Sûretés », (2007) 109 *R.* du *N.* 129, p.145-147.
[482] Par. 18 du jugement.

> *sixième du Code civil du Québec. Ce n'est pas par inadvertance que le législateur fédéral a légiféré ainsi, puisque la distinction entre le contrat de vente à tempérament « ordinaire » et le contrat de vente à tempérament de type « consommation » figurait déjà à l'article 1749 C.c.Q. au moment de l'adoption de la Loi d'harmonisation n° 1 du droit fédéral avec le droit civil et au moment de la modification de la L.f.i. On ne saurait donc, sans dénaturer non seulement l'intention du législateur mais le texte même de la disposition, inclure dans la notion de « créancier garanti » le vendeur à tempérament dont les droits ne sont pas assujettis aux règles du livre sixième du Code civil du Québec.*
>
> *Bref, la conjugaison de l'article 2 L.f.i. (sous la rubrique « créancier garanti ») et de l'article 1749 C.c.Q. fait en sorte que le vendeur à tempérament dont le contrat est assujetti à la Loi sur la protection du consommateur (ou le cessionnaire de ce vendeur) n'est pas un créancier garanti au sens de la L.f.i. Sa situation demeure donc régie par la règle qu'énonce l'arrêt Ouellet (Syndic de) et son droit est opposable au syndic de la faillite de l'acheteur, quel que soit l'état ou la validité de l'inscription figurant au R.D.P.R.M. et même en l'absence d'une telle inscription.»*[483]

À tout évènement, la Cour d'appel confirme le jugement de la Cour supérieure à l'effet que malgré cette erreur dans la date de naissance du constituant sur la fiche nominative, la publication du droit sur le véhicule demeure valide et opposable aux tiers compte tenu que l'inscription a été valablement faite sur la fiche descriptive, laquelle contient tous les éléments nécessaires pour repérer les droits portants sur le véhicule routier[484].

En ce qui concerne la question de savoir si le vendeur à tempérament régi par la *LPC* est un créancier garanti de la faillite, nous sommes tout à fait d'accord avec l'interprétation de la Cour d'appel à l'effet que tel n'est pas le cas. Selon nous, le libellé de l'article 2 *LFI* est clair et ne prête pas à interprétation.

---

[483] Par. 23 et 24 du jugement.
[484] Art. 46 (4°) RRDPRM. En ce qui a trait à la jurisprudence portant sur les erreurs d'inscriptions au RDPRM, voir entre autres : *9076-3335 Québec inc. (Syndic de)*, [2003] R.J.Q. 2101 (C.A.); *Exode automobiles inc. (Syndic de)*, EYB 2005-98710 (C.A.).

Ainsi, le statut attribué à un créancier en application de la *LFI* est de toute première importance puisque son traitement dans le cadre de la faillite en sera tributaire. Cette étude fera l'objet de la prochaine sous-section.

3. Le traitement des créanciers garantis dans un contexte de faillite

Il y a lieu de noter que dans le contexte d'une faillite, la *LFI* s'applique en priorité à toute autre loi en ce qui concerne le traitement des créanciers[485]. De plus, les créanciers garantis bénéficient d'un régime particulier en vertu de cette loi[486]. En effet, le bien faisant l'objet de la garantie est dévolu au syndic, mais sous réserve des droits de tels créanciers sur le bien[487]. Ainsi, le créancier garanti n'est pas visé par la suspension des procédures à compter de la faillite du débiteur[488]. Ce créancier peut réaliser sa garantie, c'est-à-dire qu'il peut intenter ou continuer des procédures judiciaires civiles contre le failli comme si la faillite n'avait pas eu lieu. Il peut donc exercer tous les recours de droit commun qui sont à sa disposition[489].

Sous réserve des droits des créanciers garantis, les montants réalisés provenant des biens d'un failli sont distribués d'abord aux créanciers privilégiés selon l'ordre de priorité établi à l'article 136 *LFI* et ensuite au prorata entre les créanciers ordinaires. Le créancier garanti ne peut participer à la distribution faite par le syndic, sauf s'il dispose d'une réclamation prouvable[490].

Avant les amendements à la *LFI*, les créanciers qui utilisaient le droit de propriété à titre de garantie pouvaient, sous réserve du respect des formalités prescrites par

---

[485] J. AUGER, *loc. cit.*, note 448, p.995.
[486] De façon générale, voir : P.-É. BILODEAU, *op. cit.*, note 399, p. 83-85, 107-110.
[487] Art. 71 *LFI*; P.-É. BILODEAU, *op. cit.*, note 399, #327-332, p.114-115.
[488] Art. 69.3 *LFI.*
[489] J. AUGER, A. BOHÉMIER, et R. A. MACDONALD, *loc. cit.*, note 449, p.920-921. Il existe toutefois une exception à ce principe dans le cas où le syndic obtient une ordonnance du tribunal suspendant pour une certaine période le droit du créancier de réaliser sa garantie (Art. 69.3 (2) *LFI)*.
[490] L'article 133 *LFI* précise que le créancier garanti doit se conformer aux articles 127 à 132 *LFI* (section « *Preuve des créanciers garantis* »), à défaut de quoi il sera exclu de tout dividende.

le droit privé, revendiquer leur bien en suivant la procédure établie à l'article 81 *LFI*[491]. Or, depuis l'entrée en vigueur du nouvel article 2 *LFI*, le syndic dispose des mêmes droits à l'égard du vendeur à tempérament, de l'acheteur avec faculté de rachat d'un bien en faveur du débiteur et du fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur pour garantir l'exécution d'une obligation (dans la mesure où leurs recours sont assujettis aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires) que ceux dont il disposait déjà à l'égard des créanciers hypothécaires[492].

Donc, dans la mesure où ces « *créanciers garantis* » ont publié leurs droits en temps utile, ils pourront exécuter leur garantie sans égard à la faillite de leur débiteur. Ainsi, le créancier garanti pourra réaliser sa garantie contre le failli par exemple en continuant ou en intentant ses recours hypothécaire. Par contre, si les créanciers ont omis de publier leurs droits, le syndic pourra alors contester la validité de leur garantie de sorte que leur créance sera ainsi reléguée au rang de créancier ordinaire. En effet, le défaut de publication aura désormais de telles conséquences puisqu'en modifiant l'article 2 *LFI*, le législateur fédéral a requalifié de sûreté réelle les droits de ces créanciers.

À ce propos, puisque l'article 2 *LFI* assimile désormais la réserve de propriété stipulée dans une vente à tempérament à une sûreté à l'égard du syndic, toute l'analyse de la Cour suprême portant sur la qualification des droits des parties au contrat, le statut, le rôle et l'étendue de la saisine du syndic ne sera plus applicable. Inversement, comme le fait remarquer avec justesse Me L. Payette, cela aura probablement pour effet *«de redonner pour l'avenir actualité à de larges pans de l'analyse du droit faite dans les arrêts infirmés»*[493].

Qu'en est-il par ailleurs du traitement réservé au bailleur à long terme, au crédit-bailleur et au vendeur à tempérament régi par la *LPC* dans un contexte de faillite?

---

[491] J. AUGER, *loc. cit.*, note 448, p.1000.
[492] J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 386, p.417-418.
[493] L. PAYETTE, *op. cit.*, note 31, #1998, p.974.

Le bailleur à long terme et le crédit-bailleur, soit les autres créanciers aux contrats visés par la Loi 181, ainsi que le vendeur à tempérament régi par la *LPC*, ne sont pas assimilés à des créanciers garantis au sens de la *LFI*.[494] En effet, comme la *Loi d'harmonisation n° 1* n'a pas amendé la définition de « *créancier garanti* » pour les inclure, ces créanciers conservent le même statut qu'avant les amendements à la *LFI*. En conséquence, nous soumettons que les enseignements de la Cour suprême sont toujours applicables en ce qui les concerne. Ainsi, peu importe que les droits de propriété de crédit-bailleur, du bailleur à long terme et du vendeur à tempérament de la *LPC* aient été publiés, ils pourront reprendre possession de leur bien.

En conclusion, nous constatons qu'alors que le but de la *Loi d'harmonisation n° 1* était d'harmoniser la législation fédérale avec le nouveau *Code civil* afin d'éviter des conflits dans leur application, il semble paradoxalement √cette *Loi d'harmonisation n° 1* a plutôt contribué à compliquer la question.

4. Les principes dégagés par la Cour d'appel dans l'affaire *Maschinenfabrik* relativement à l'article 2 *LFI*

Le jugement rendu par la Cour d'appel dans l'affaire *Maschinenfabrik* insiste sur la contradiction existant entre le fait que le législateur fédéral a, dans une perspective d'harmonisation, modifié le statut du vendeur à tempérament pour en faire un créancier garanti en vertu de la *LFI*, alors que la vente à tempérament n'a pas été considérée par la Cour suprême comme une sûreté au sens du *Code civil*. Il s'agit du seul jugement rendu à ce jour par la Cour d'appel du Québec sur cette question.

Les faits de cette affaire sont simples et peuvent se résumer comme suit. L'intimée, La Financière du Québec, détenait deux hypothèques sans

---

[494] En ce qui concerne le crédit-bailleur, voir : *Bus-Sco inc. c. Banque de Nouvelle Écosse*, EYB 2005-97121 (C.A.).

dépossession grevant l'universalité des biens meubles présents et futurs de Canadian Fidelity Mills Ltd. Ces hypothèques ont été dûment publiées en temps utile. Quelques années plus tard, Maschinenfabrik Rieter A.G. a vendu à tempérament de la machinerie à Canadian Fidelity Mills Ltd. pour l'exploitation de son entreprise. Toutefois, Maschinenfabrik Rieter A.G. a omis de publier ses réserves de propriété dans le délai de 15 jours prévus au *Code civil*. Impayée, cette dernière publie finalement des avis de son intention de reprendre possession de la machinerie. Quelques jours plus tard, Canadian Fidelity Mills Ltd. fait faillite. Par la suite, La Financière du Québec a fait signifier une requête en délaissement forcé et un préavis d'exercice de ses recours hypothécaires. Cette requête visait également les biens vendus par Maschinenfabrik Rieter A.G.

La Cour d'appel devait donc déterminer si les droits dûment publiés de la créancière hypothécaire étaient opposables aux droits de propriété de Maschinenfabrik Rieter A.G. Les droits du vendeur à tempérament ont été évalués en fonction de la nouvelle définition de « *créancier garanti* » édicté à l'article 2 *LFI*, telle que modifiée par le législateur fédéral dans le cadre de la *Loi d'harmonisation n° 1*. Ainsi, la Cour a analysé l'interrelation entre la *LFI* et le *Code civil* sous la perspective de la qualification des droits du vendeur à tempérament, de la publicité des droits et de l'ordre de priorité des créanciers. Nous verrons ici que l'application de l'article 2 *LFI* n'est pas sans poser certains problèmes.

La Cour, sous la plume du juge Pelletier (celui-là même qui a écrit les motifs du jugement dans l'affaire *Mervis*), distingue la présente cause de l'affaire *Ouellet* rendue par la Cour suprême. Selon lui, la *LFI* considère désormais le vendeur à tempérament comme un créancier garanti, c'est-à-dire qu'il est détenteur d'une sûreté sur les biens du failli. Le juge mentionne que les biens faisant l'objet du litige sont donc sous la saisine du syndic au moment où les parties ont entrepris d'exercer leurs droits. En conséquence, le juge explique que « [...] *Maschinenfabrik ne peut plus prétendre à la qualité de tiers propriétaire que lui*

accorde la loi provinciale [...]»[495] puisque la *LFI* intervient désormais sur le statut du vendeur à tempérament. Donc, tant Maschinenfabrik Rieter A.G., que la Financière du Québec, sont des créanciers garantis au sens de la *LFI*, de sorte qu'il est nécessaire de retourner à la loi provinciale pour déterminer l'ordre de priorité des créanciers.

Toutefois, le juge Pelletier considère qu'on entre ici dans un *« cercle vicieux »*[496], puisqu'au sens du droit provincial et suivant l'enseignement de la Cour suprême, la vente à tempérament n'est pas une sûreté. Il apporte la solution suivante :

> *« Pour sortir de l'impasse dans un contexte de faillite et pour se conformer à l'enseignement de la Cour suprême, il faut, selon moi, lire les articles 1745 à 1749 C.c.Q. à travers la lorgnette du législateur fédéral lorsqu'il a modifié la LFI par le truchement de la Loi d'harmonisation. Je rappelle qu'au sens du paragraphe 2 (1) b) LFI, l'exercice des droits de Maschinenfabrik « est assujetti aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires au livre sixième du Code civil du Québec intitulé Des priorités et des hypothèques.*
>
> *Il se dégage de l'arrêt Ouellet, que le législateur fédéral, croyant à tort que le législateur provincial avait créé une sûreté, a mis en place dans la LFI des règles qu'il croyait concordantes à celles du Code civil. Il faut donc supposer que, par l'application de la LFI, les biens qui ont été achetés à tempérament sont devenus des biens de la débitrice passés sous le contrôle du syndic et que la réserve de propriété stipulée en faveur de Maschinenfabrik constitue une sûreté au sens des articles 1745 et suivants du Code civil. [...].»*[497]

La Cour conclut qu'au moment où Maschinenfabrik Rieter A.G. a publié ses réserves de propriété, l'hypothèque de la Financière du Québec grevait déjà les biens de façon irrévocable. Étant donné que Maschinenfabrik Rieter A.G. n'a pas publié ses droits en temps utile, elle ne pouvait bénéficier de l'effet rétroactif de la

---

[495] Par 50 du jugement.
[496] Par. 52 du jugement.
[497] Par. 53-54 du jugement.

publicité et cette hypothèque lui était donc opposable. Ainsi, le juge conclut que la Financière du Québec peut exercer son recours hypothécaire.

Le juge explique ensuite à titre d'*obiter dictum* que « [...] *même dans un contexte purement civil* [...]»[498] ses conclusions sont au même effet[499].

Il explique que peu importe le caractère principal ou accessoire du droit de propriété détenu par Maschinenfabrik Rieter A.G., l'article 1745 C.c. prévoit spécifiquement que ce droit doit être publié pour être opposable aux tiers. Or, Maschinenfabrik Rieter A.G. a publié ses droits tardivement, de sorte qu'elle ne peut bénéficier de la rétroactivité prévue à 1745 C.c. et ainsi, opposer ses droits à compter de la conclusion du contrat. En effet, rappelons que dans un tel cas, face aux tiers, le bien vendu à tempérament est passé dans le patrimoine de l'acheteur et sera donc grevé de toute hypothèque portant sur l'universalité des biens du débiteur. En conséquence, l'article 1749 al.3 C.c., trouve application de sorte qu'au moment où Maschinenfabrik Rieter A.G. publie ses droits, les hypothèques de Financière du Québec grèvent déjà les biens de Canadian Fidelity Mills Ltd. et lui sont donc opposables. En effet, vis-à-vis la Financière du Québec, les droits de Maschinenfabrik Rieter A.G. n'ont pris rang qu'à la date effective de leur publication, soit postérieurement à la prise d'effet des hypothèques.

La Cour d'appel applique donc ici les enseignements de la Cour suprême.

Toutefois, selon nous, il n'était pas nécessaire de faire l'analyse de la nature des droits du vendeur à tempérament selon le droit provincial puisqu'il n'est question que de l'opposabilité et du rang des droits des créanciers en l'espèce.

---

[498] Par 55 du jugement.
[499] Par. 55-58, 64-68 du jugement.

Conclusion

Après mûre réflexion, peut-on conclure que le législateur a atteint les objectifs qu'il s'était fixés en apportant au *Code civil* les modifications édictées à la Loi 181? Ces amendements visaient principalement à compléter la réforme du *Code civil* en matière de publicité des droits mobiliers et à rendre le RDPRM opérationnel. Ainsi, par la mise en place d'un système de publicité des droits personnels et réels mobiliers complet et fiable, le législateur souhaitait accroître la sécurité juridique des transactions.

Plus particulièrement, et ce dès la réforme du *Code civil*, le législateur avait soumis à la publicité les droits de certains créanciers aux contrats susceptibles d'être utilisés comme outils de financement pour l'achat de biens mobiliers particuliers. Les droits du vendeur à tempérament et avec faculté de rachat et du crédit-bailleur étaient donc assujettis à la publicité pour fins d'opposabilité aux tiers. En effet, dans de telles situations, ce n'est pas le propriétaire qui a la possession physique du bien, mais son cocontractant, d'où la nécessité de protéger les tiers de bonne foi. Toutefois, ces dispositions étaient alors pratiquement passées inaperçues puisque leur application avait été suspendue par la *LARCC*. Ce n'est que quelques années plus tard que l'entrée en vigueur de la Loi 181 a levé la suspension de cette obligation de publication et en a étendue la portée. De plus, cette loi a soumis à la publicité la fiducie-sûreté et, dans certains cas, les droits du locateur à long terme.

L'interprétation des dispositions législatives de la Loi 181 a toutefois soulevé la controverse doctrinale et jurisprudentielle que l'on connaît en matière de vente à tempérament et de bail à long terme relativement à l'effet de la publicité et à l'opportunité de procéder à la requalification de ces contrats à titre de sûreté.

Par ailleurs, et alors même que sévissait au Québec une telle controverse, le législateur fédéral a amendé la définition de « *créancier garanti* » à l'article 2 *LFI* afin d'y inclure le vendeur à tempérament régi par le droit commun, l'acheteur avec

faculté de rachat d'un bien en faveur du débiteur ayant pour objet de garantir un prêt et le fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur pour garantir l'exécution d'une obligation. L'objectif visé par cet amendement était d'harmoniser la *LFI* suite à la réforme du droit civil québécois. Or, lorsque la Cour suprême du Canada s'est prononcée sur cette question (en vertu de l'ancienne version de l'article 2 *LFI*), elle a conclu que le vendeur à tempérament détenait un droit de propriété dans le bien et non une sûreté.

Ainsi, en l'espace de quelques années à peine, la situation juridique des contrats conclus à des fins de garantie, déjà ambiguë, est devenue carrément confuse.

D'abord, la Cour suprême nous enseigne que, selon le droit commun, le vendeur à tempérament et le bailleur à long terme détiennent un droit de propriété et non pas une sûreté dans le bien faisant l'objet du contrat intervenu entre les parties. L'acheteur à un contrat de vente avec faculté de rachat ayant pour objet de garantir un prêt ferait exception à ce principe en ce que le législateur aurait clairement indiqué qu'il devait être considéré comme un créancier hypothécaire.

Par contre, dans un contexte de faillite, l'article 2 *LFI* prévoit que le vendeur à tempérament régi par le droit commun, l'acheteur avec faculté de rachat d'un bien en faveur du débiteur ayant pour objet de garantir un prêt et le fiduciaire d'une fiducie constituée par le débiteur pour garantir l'exécution d'une obligation, sont désormais considérés comme des créanciers garantis et traités comme tels.

Toutefois, le vendeur à tempérament régi par la *LPC*, le bailleur à long terme et le crédit-bailleur ne sont pas considérés comme des « *créanciers garantis* » au sens de la *LFI*. Ainsi, à titre de propriétaires, ils peuvent revendiquer leur bien entre les mains du syndic dans la mesure où les formalités relatives à la publicité prescrites par le *Code civil* ont été respectées. Pourtant, ces contrats sont également susceptibles d'être utilisés à titre de sûretés.

Il ressort de ce qui précède que la nature des droits des créanciers, et donc le sort qui leur est réservé, diffère substantiellement selon qu'ils se trouvent dans un contexte de droit civil ou de faillite.

En conséquence, il est vrai que la sécurité des transactions a été grandement améliorée par la mise en place d'un système de publicité des droits personnels et réels mobiliers complet et fiable. Malheureusement, certains ont vu dans les modifications apportées par la Loi 181, une volonté du législateur de reconnaître à ces contrats un caractère de sûreté réelle avec toutes les conséquences qui en découlent. La question de la publicité des droits et de leur opposabilité aux tiers a donc été confondue avec celle de la qualification juridique des contrats.

Aujourd'hui, comment pourrait-on résoudre cette problématique? À quel palier de gouvernement revient-il de s'atteler à cette tâche? D'abord, vu l'échec du gouvernement fédéral dans ses tentatives d'harmonisation de la *LFI* avec le droit des sûretés du *Code civil* et puisque le droit privé relève du champ de compétence des provinces, nous croyons que le législateur provincial devrait prendre les mesures nécessaires pour redresser la situation. Cela étant dit, y a-t-il lieu de procéder à une réforme du droit des sûretés ou d'apporter des modifications ponctuelles aux dispositions législatives régissant les contrats conclus à des fins de garantie?

Étant donné que la Cour suprême n'a pas offert de solution relativement à cette problématique et sans aller jusqu'à faire marche arrière pour tenter de réintroduire le concept de la présomption générale d'hypothèque, la professeure A. Grenon[500] croit que le moment est peut-être venu d'adopter un principe d'application générale tel celui de « *l'essence de l'opération* » tel que l'avait suggéré à l'époque de l'adoption du *Code civil* le professeur R.A. Macdonald[501]. Toutefois, compte tenu

---

[500] A. GRENON, *loc. cit.*, note 212, p.321.

[501] Pour plus de détails relativement à la théorie de l'essence de l'opération, voir l'analyse de la Cour suprême dans l'affaire *Lefebvre-Tremblay*, *supra*, p.133-134.

de la tâche colossale que cela représente, il y a fort à parier que législateur provincial ne procédera pas à une telle réforme du droit des sûretés.

La situation actuelle pourrait tout de même être grandement améliorée si certains amendements étaient apportés afin de corriger les dispositions régissant les contrats visés par la Loi 181, lesquelles souffrent d'un manque chronique d'uniformité. Plus particulièrement, il y aurait lieu d'uniformiser le libellé des articles d'un régime contractuel à l'autre afin d'en assurer une interprétation cohérente. Ainsi, les alinéas 2 et 3 de l'article 1749 C.c. seraient abrogés, il serait supprimé à l'article 1756 C.c. toute présomption légale à l'effet que l'acquéreur est un créancier hypothécaire, il serait précisé à l'article 1852 C.c. la nature des droits soumis à la publicité, etc.

De plus, il serait primordial de préciser si le syndic à la faillite du débiteur doit ou non être considéré comme un tiers à l'encontre de qui les droits des créanciers ou des fiduciaires sont inopposables en cas de défaut de publication.

Finalement, par souci d'uniformité conceptuelle, lorsque le contrat de location à long terme et de crédit-bail sont effectivement utilisés comme mode de financement (par exemple, lorsque le contrat prévoit une option d'achat pour une somme nominale), il y aurait lieu de prévoir que les recours du locateur à long terme et du crédit-bailleur sont soumis à l'exercice des droits hypothécaires.

Si de tels amendements étaient adoptés, il serait souhaitable, cette fois, que le législateur fédéral emboîte le pas, afin d'éviter que ne survienne de trop grandes disparités dans le traitement des créanciers en vertu du droit civil et dans un contexte de faillite.

BIBLIOGRAPHIE

I- LÉGISLATION

A) Constitutionnelle

Loi constitutionnelle de 1867 (R.-U.), 30 & 31 Vict., ch. 3.

B) Provinciale

Code civil du Québec, L.Q. 1991, ch. 64.

Code de la sécurité routière, L.R.Q., ch. C-24.2.

Loi concernant la révision du Code civil (L.Q. 1954-55, ch. 47) (L.Q. 1959-1960, ch.97).

Loi modifiant le Code Civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession, L.Q. 1998, ch. 5.

Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière (L.Q. 2000, ch. 42).

Loi sur l'application de la réforme du Code Civil, L.Q. 1992, ch. 57.

Loi sur la protection du consommateur, L.R.Q., ch. P-40.1.

Personal Property Security Act, S.B.C. 1989, ch. 36.

Règlement sur le Registre des droits personnels et réels mobiliers, (1993) 125 *G.O.* II, 8058, art. 15.01

C) Fédérale

Loi d'harmonisation n°1 du droit fédéral avec le droit civil, L.C. 2001, ch. 4.

Loi sur la faillite et l'insolvabilité, L.R.C. 1985, ch. B-3.

Règles générales sur la faillite et l'insolvabilité, C.R.C., 1978, c. 368.

D) Projets de lois

Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité des droits personnels et réels mobiliers et à la constitution d'hypothèques mobilières sans dépossession, Projet de Loi 181, L.Q., 1998, ch. 5.

Loi n°1 visant à harmoniser le droit fédéral avec le droit civil de la province de Québec et modifiant certaines lois pour que chaque version linguistique tienne compte du droit civil et de la common law, Projet de Loi S-4 (sanctionné le 10 mai 2001), 1ère session, 37e Législature (Can.).

Loi n°1 visant à harmoniser le droit fédéral avec le droit civil de la province de Québec et modifiant certaines lois pour que chaque version linguistique tienne compte du droit civil et de la common law, Projet de Loi S-22 (1ère lecture), 2e session, 36e Législature (Can.).

Loi n°1 visant à harmoniser le droit fédéral avec le droit civil de la province de Québec et modifiant certaines lois pour que chaque version linguistique tienne compte du droit civil et de la common law, Projet de Loi C-50 (1ère lecture), 1ère session, 36e Législature (Can.).

Code civil du Québec, Projet de Loi 125, (sanctionné le 18 décembre 1991), 1ère session, 34e Législature, Québec, 1990.

E) Avant-projet de loi

Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits, Avant-projet de loi, 1ère session, 33e Législature Québec, 1986.

F) Débats de l'Assemblée nationale

Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 31, 34e Législature, 1ère session, 16 octobre 1991, Sous-Commission des Institutions, Étude détaillée du projet de loi 125, p.598.

Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 146, 35e Législature, 2e session, 10 décembre 1997, p.9332-9335.

Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 105 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des institutions, 11 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n° 181, p.2-18.

Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 106 , 35e Législature, 2e session, Commission permanente des Institutions, 12 février 1998, Consultations particulières sur le projet de loi n° 181, p.2-5.

Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats*, 110, 35e Législature, 2e session, 19 mars 1998, Commission permanente des institutions, Étude détaillée du projet de loi n° 181, p.5-8.

G) Autres

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t.1, Québec, Publications du Québec, 1993.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, t.2, Québec, Publications du Québec, 1993.

OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. I, Projet de Code civil, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978.

OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, Commentaires, vol. II, tome 1, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978.

II- DOCTRINE

A) Monographies et Recueils d'études

1. Québec

BAUDOUIN, J.-L. et P.-G. JOBIN, « *Les obligations* », 6e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005.

BILODEAU, P.-E, « *Précis de la faillite et de l'insolvabilité* », 2e éd., Brossard, Publications CCH Ltée, 2004.

BOHÉMIER, A., « Le dessaisissement, la gestion et la liquidation de l'actif par le syndic », dans Collection de droit, 2006-2007, École du Barreau du Québec, vol.10, États financiers, fiscalité corporative, faillite et insolvabilité, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006.

BOUSQUET, J.-P., *« La publicité des droits »*, dans Collection de droit, 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol.6, Contrats, prescription, sûretés et publicité des droits, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001.

CLAXTON, J. B., «*Security on property and the rights of secured creditors under the Civil Code of Quebec*», Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994.

CÔTÉ, P.-A., *« Interprétation des lois »*, 3e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999.

DESLAURIERS, J., *« La faillite et l'insolvabilité au Québec »*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.

DESLAURIERS, J., *« Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service »*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005.

GODIN, R. P., *« Le crédit-bail »*, La réforme du Code civil, *« Obligations, contrats nommés »*, Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, P.U.L., 1993, 681.

JOBIN, P.-G., *« La vente »*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001.

JOBIN, P.-G., *« Le louage »*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996.

JOBIN, P.-G., *« Précis sur la vente »*, La réforme du Code civil, « Obligations, contrats nommés », Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, P.U.L., 1993.

LAMONTAGNE, D.-C., *« Biens et propriété »*, 5e éd., rev., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005.

LAMONTAGNE, D.-C., *« Droit de la vente »*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005.

LAMONTAGNE, D.-C., *« Droit spécialisé des contrats »*, vol. 2, Les contrats relatifs à l'entreprise, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999.

LAMONTAGNE, D.-C. et P. DUCHAINE, *« La publicité des droits »*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004.

LAMONTAGNE, D.-C. et B. LAROCHELLE, *« Droit spécialisé des contrats »*, vol.1, Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000.

LONGTIN, M.-J., *« Les incidences de la réforme du Code civil sur la législation »*, dans *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, 113, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998

MACDONALD, R. A., *«Faut-il s'assurer qu'on appelle un chat un chat? Observations sur la méthodologie législative à travers l'énumération limitative des sûretés, «la présomption d'hypothèque» et le principe de «l'essence de l'opération»»*, dans *Mélanges Germain Brière*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1993, 527.

PAYETTE, L., *« Les sûretés dans le Code civil du Québec »*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994.

PAYETTE, L., *« Les sûretés dans le Code civil du Québec »*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001

PAYETTE, L., « *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec »*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006.

PINEAU, J., D. BURMAN et S. GAUDET, « *Théorie des obligations »*, 4e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2001.

PRATTE, D., *« Cinq ans après la réforme, nos sûretés sont-elles sûres? »*, dans *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, 113, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998.

PRATTE, D., *« Priorités et hypothèques »*, 2e éd., Les Éditions Revue de Droit, Université de Sherbrooke, 2005.

2. Ontario

AUGER, J., *« Synthèse : Le traitement des créanciers dans la Loi sur la faillite et l'insolvabilité et les mécanismes de garantie du droit civil du Québec »* dans *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études, Ottawa (On), Ministère de la Justice, 1997.

AUGER, J., A. BOHÉMIER et R. A. MACDONALD, *« Le traitement des créanciers dans la Loi sur la faillite et l'insolvabilité et les mécanismes de garantie dans le droit civil du Québec »*, dans *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études, Ottawa (On), Ministère de la Justice, 1997.

BOHÉMIER, A., *« Recherche de bijuridisme : Loi sur la faillite et l'insolvabilité »*, dans *L'harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil québécois et le bijuridisme canadien*, Recueil d'études, Ottawa (On), Ministère de la Justice, 1997.

POURBAIX, M.-N., *« S-4 : un premier projet de loi d'harmonisation »*, dans *L'Harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil de la province de Québec et le bijuridisme canadien*, Deuxième publication, fascicule 6, Ministère de la Justice du Canada, 2001.

VAUCLAIR, A. et M.-F. PARENT, *« L'harmonisation de la législation fédérale en matière de faillite et d'insolvabilité avec le droit civil de la province de Québec : quelques problématiques »*, dans *L'Harmonisation de la législation fédérale avec le droit civil de la province de Québec et le bijuridisme canadien*, Deuxième publication, fascicule 8, Ministère de la Justice du Canada, 2001.

B) Articles de revue et Textes de conférences

AUGER, J. et A. BOHÉMIER, *« Le statut du syndic »* (2003) 37 *R.J.T.* 59.

BÉLANGER, P. H. et A. NORBERT TARDIF, *« Quelle est la sanction du défaut de publication des droits résultant d'un bail portant sur un bien mobilier dans un contexte de faillite? »*, Conférence de l'Association des praticiens en insolvabilité, Montréal, 14 juin 2001.

BERTHOLD, S., *« La fiducie : outil efficace de protection contre les créanciers dans un contexte d'insolvabilité? »*, (2005) *R.G.D.* 553.

BOUDREAULT, M., *« Sûretés »*, (2005) 107 *R. du N.* 175.

BOUDREAULT, M., *« Sûretés »*, (2006) 108 *R. du N.* 169.

BOUDREAULT, M., *« Sûretés »*, (2007) 109 *R. du N.* 129.

BOUDREAULT, M. et S. BRUNELLE, *«L'impact des modifications entrées en vigueur le 17 septembre 1999 relativement à la création et à la publication de certains droits mobiliers»*, (1999) *C.P. du N.* 19.

BOUDREAULT, M. et P. CIOTOLA, *« Présentation et critique des dispositions du Projet de loi 125 portant sur les sûretés réelles »*, (1991) 22 *R.G.D.* 697.

BROCHU, F., *« La crise d'adolescence du RDPRM »* (2002) 104 *R. du N.* 323.

BROCHU, F., *« Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau Code civil du Québec et le rôle des principaux intervenants »*, (1993) 34 *C. de D.* 949.

BROCHU, F., *« Pleins feux sur le nouveau registre des droits personnels et réels mobiliers »*, (1994) 96 *R. du N.* 228.
BROCHU, F., *« Prescription acquisitive et publicité des droits »*, (2005) 107 *R. du N.* 203.

CADORET, L. et N. PAGÉ, *« RDPRM, facile comme 2+2=4! »*, (2001) 93 *C.P. du N.* 104.

CANTIN CUMYN, M., *« De l'administration du bien d'autrui »*, (1988) 3 *C.P. du N.* 303.

CIOTOLA, P., *«Commentaires sur la réforme des sûretés réelles»,* (1990) 24 *R.J.T.* 567.

DENIS, P., *« L'impact des arrêts Lefebvre, Tremblay et Ouellet sur la publication tardive ou du défaut de publication d'un crédit-bail, d'un contrat de location ou d'une vente à tempérament »*, Institut canadien, 2e Conférence avancée sur les sûretés, Montréal, 20 et 21 janvier 2005.

DÉRY, C., *« L'opposabilité aux syndics d'une réserve de propriété non publiée à la date de la faillite : la position du créancier »*, Conférence de l'Association du Barreau canadien, division Québec, formation continue, section droit de la faillite et de l'insolvabilité, Montréal, 27 mars 2002.

DESLAURIERS, J., *« Le projet de Loi S-22 et l'harmonisation de la Loi sur la faillite avec le Code civil du Québec »*, Conférence de l'Association du Barreau Canadien, Québec, 24 octobre 2000.

DIETZE, S. H., *« Recent developments in secured financing by way of instalment sale, leasing and lease »*, (1999) 59 *R. du B.* 1.

DUCHAINE, P., *« Le locateur à long terme d'un bien meuble doit-il publier le bail afin que son titre de propriété soit opposable aux tiers?»* (2002) 104 *R. du N.* 529.

DUCHAINE, P. et D.-C. LAMONTAGNE, *«RDPRM : Duplicité ou Publicité du Registre Mobilier?»*, (2003) 105 *R. du N.* 795.

DUMONT, L., *« Le retard ou le défaut de publication des réserves de droit de propriété depuis les récents arrêts de la cour suprême du canadien: le débat est-il clos? »* 5e Conférence annuelle sur les sûretés, Insight, Montréal, 14 et 15 septembre 2005.

DUQUETTE, F., et L. PAYETTE, *« Influence de la Loi 181 dans la pratique des juristes »*, Conférence Régiscom, Montréal, 27 mai 1998.

FRADETTE, F., *«Les sûretés réelles : aperçu des principales nouveautés proposées par la réforme du Code civil»*, (1987) 89 *R. du N.* 732.

GODBOUT, L., *« La phase II du RDPRM et le droit de la faillite: de l'intention à la désillusion »*, Conférence de l'Institut canadien, Montréal, 20 et 21 septembre 2001 [en ligne : http://www.langloiskronstromdesjardins.com/fr/information/publication].

GRENON, A., *«La problématique entourant les «sûretés-propriétés» au Québec : Lefebvre (Syndic de); Tremblay (Syndic de) et Ouellet (Syndic de)»*, (2005) 35 *R.G.D.* 285.

GRENON, A., *« Le crédit-bail et la vente à tempérament dans le Code civil du Québec »*, (1994) 25 *R.G.D.* 217.

HANLON, M. J., *« Lorsqu'une sûreté n'est pas une sûreté : l'opposabilité des ventes à tempérament, des crédit-baux et des contrats de location à long terme depuis les arrêts Lefebvre et Ouellet »,* Conférence sur les sûretés de l'Institut canadien, Montréal, 23 et 24 janvier 2006.

JACQUES, L., *« Commentaire sur les décisions Ouellet (Syndic de) et Lefebvre (Syndic de); Tremblay (Syndic de) - Le dernier mot sur l'opposabilité de la réserve du droit de propriété non publiée »*, EYB2004 REP300.

LAFOND, P.-C., *« Les nouvelles fonctions de la propriété »* (2004) 106 *R. du N.* 45.

PAYETTE, L., *« La location à long terme de matériels d'équipement et de véhicules routiers »*, (2002) 62 *R. du B.* 1.

PINEAU, J., *« La philosophie générale du nouveau Code civil du Québec »*, (1992) 71 *R. du B.* 423.

POUDRIER-LEBEL, L. et L. LEBEL, *«Observations sur le Rapport de l'Office de révision du Code civil sur les sûretés réelles»*, (1977) 18 *C. de D.* 833.

QUENNEVILLE, M., « Qu'en est-il de la bonne foi des acheteurs de biens autrefois vendus à tempérament? » 2002, vol. 10, n° 8, Repères, 262.

RÉMILLARD, G., *« Présentation du projet de Code civil du Québec »,* (1991) 22 *R.G.D.* 5.

ROLLAND, L., *« Sur les notions juridiques indéterminées. Les tiers en droit privé québécois, ces étranges étrangers »*, (2005) 35 *R.G.D.* 533.

VAUCLAIR, A. et L. TASSÉ, *« Droit civil et common law en équilibre sur la balance de Thémis : l'exemple de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité »*, (2003) 37 *R.J.T.* 5.

C) Autres

CENTRE DE RECHERCHE EN DROIT PRIVÉ ET COMPARÉ DU QUÉBEC, Dictionnaire de droit privé et Lexiques bilingues, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1991.

III- JURISPRUDENCE

A) Québec

2928701 Canada inc. (Syndic de), AZ-01026327 (C.S.).

9076-3335 Québec inc. (Syndic de), [2003] R.J.Q. 2101 (C.A.).

9080-9708 Québec inc. (Syndic de), AZ-50102427 (C.S.).

Ateliers d'usinage Malcor inc. c. Soniplastics Inc., REJB 2000-18000 (C.A.).

Automobiles Chabot (Proposition de), REJB 2002-32207 (C.S.).

Aviation Québec Labrador Ltée (Syndic de), [2004] R.J.Q. 465 (C.S.).

Banque de Nouvelle-Écosse c. *Thibault*, [2004] 1 R.C.S. 758.

Banque Nationale du Canada c. *Nadeau*, J.E. 98- 994 (C.Q.).

Bédard (Syndic de), EYB 2005-91487 (C.S.).

Bomhoff Aerospace Corporation (Syndic de), J.E. 2002-1517 (C.S.).

Bouchard c. *Wilfrid Noël & Fils Ltée*, [2000] R.R.A. 84 (C.A.).

Bus-Sco inc. c. *Banque de Nouvelle Écosse,* EYB 2005-97121 (C.A.).

Charbonneau c. *Location financière d'autos M. & P. inc.*, REJB 2004-62078 (C.Q.).

Chartré c. *Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623 (C.A.).

Civano Construction inc. c. *Crédit M.-G. inc.*, [1962] C.S. 45.

Commission de protection du territoire agricole c. *Venne*, [1989] 1 R.C.S. 880.

Crédit Ford du Canada Ltée c. Fredette, AZ-50217089 (C.Q.).

Crédit Ford du Canada Ltée c. *Les Placements C.F.G.L.M. Provost inc.*, [1996] R.J.Q. 3111 (C.Q.).

Develo (Syndic de), [2001] R.J.Q. 1908 (C.S.).

D.I.M.S. construction inc. (Syndic de) c. *Québec (Procureur général)*, [2005] 2 R.C.S. 564.

Dumont c. *Service de financement automobile Primus Canada inc.*, REJB 2003-51955 (C.S.).

Exode Automobile inc. (Syndic de), EYB 2005-98710 (C.A.).

Federated Insurance Co. of Canada c. *Galp inc.*, REJB 2004-66524 (C.A.).

Ferland (Syndic de), [2001] R.J.Q. 2632 (C.S.).

Fibro Design (1994) Ltée (Syndic de), AZ-97026244 (C.S.).

Financière du Québec c. *Pricewaterhousecoopers inc.*, REJB 2002-33235 (C.S.).

Foresterie R. Bernier inc. (Syndic de), [2005] R.J.Q. 19 (C.A.).

Ginn (Syndic de), [2001] R.J.Q. 2855 (C.S.).

Girard (Syndic de), [2004] R.J.Q. 286 (C.S.).

Hamelin fers et métaux Inc. c. *Québec (Procureur général)*, AZ-01019522 (C.A.).

Hull (Ville de) c. *1127188 Ontario ltée*, [1997] R.D.I. 94 (C.S.).

Jalbert (Syndic de), [2002] R.J.Q. 497 (C.S.).

John Deere Ltd. c. *Ferme Filion et Mercier s.e.n.c.*, J.E. 2006-1955 (C.S.)

Kowalski c. *Trust Général du Canada et al.*, [1976] C.A. 93.

Labrosse (Syndic de), REJB 2001-25133 (C.S.).

Langevin Suzuki Automobiles inc. c. *Charrette*, REJB 2001-26132 (C.Q.).

Lecours c. *Bouchard*, REJB 2001-26683 (C.S.).

Lefaivre c. *Côté,* [1976] C.A. 691.

Lefebvre (Syndic de), REJB 2001-26958 (C.S.).

Lefebvre (Syndic de), [2003] R.J.Q. 819 (C.A.).

Lefebvre (Syndic de);*Tremblay (Syndic de)*, [2004] 3 R.C.S. 326.

Lemieux Nolet inc. c. Transport International Pool inc., EYB 2005-82986 (C.A.).

Les Importations Anne-Claire Dufour inc. (Syndic de), EYB 2002-52206 (C.S)

Maschinenfabrik Rieter A.G. c. *Canadian Fidelity Mills Ltd*, [2005] R.J.Q. 2829 (C.A.).

Massouris (Syndic de), AZ - 50101210 (C.S.).

Massouris (Syndic de), [2002] R.J.Q. 901 (C.A.).

Mc Martin (Syndic de), AZ-50111666 (C.S.).

Mercure c. *Marquette & Fils Inc.,* [1977] 1 R.C.S. 547.

Mervis (Syndic de), REJB-2001-24963 (C.S.).

Mervis (Syndic de), REJB-2001-25652 (C.S.).

Mervis (Syndic de), [2002] R.J.Q. 2268 (C.A.).

Mine Jeffrey inc. (Arrangement de), J.E. 2005-76 (C.S.)

National Bank of Canada c. J. Léveillé Transport inc., AZ-01026209 (C.S.)

Ordinateurs Hypocrat inc. c. *Marché L.I.T.G. Express Distribution inc.*, EYB 1994-28614 (C.S.).

Ouellet (Syndic de), AZ-50115735 (C.S.).

Ouellet (Syndic de), [2003] R.J.Q. 1434 (C.A.).

Ouellet (Syndic de), [2004] 3 R.C.S. 348.

Paré (Syndic de), REJB 2000-25433 (C.S.).

Pierre Roy & Associés inc. c. *Bagnoud*, [2005] R.J.Q. 1378 (C.A.).

Plamondon (Syndic de), (C.S.) Québec 200-11-008621-008 (20 juillet 2001).

Poliquin c. *Banque de Montréal*, [1998] R.L. 560 (C.A.).

Pompert (Syndic de), AZ-01026237, (C.S.).

Produits forestiers Labrieville inc. (Arrangement de), EYB 2004-70130 (C.S.).

Québec (Sous-ministre du Revenu) c. *Buffet Lazio*, REJB 1998-07187 (C.S.).

Ralfor Plus inc. (Faillite de), REJB 2004-80472 (C.A.).

Rouleau (Syndic de), AZ-01026325 (C.S.).

Roy (Syndic de), [2006] R.J.Q. 751 (C.A.).

Say c. M. Diamond & Associés inc., AZ-50301291 (C.S.).

Services de financement automobiles Primus Canada inc. c. *Bédard*, J.E. 2000-2242 (C.S.).

Talbot Équipement ltée c. *2866-8192 Québec inc.*, REJB 1998-09492 (C.S.).

Transport Consol (1998) inc. (Syndic de), [2004] R.J.Q. 2761 (C.S.)

Transport International Pool inc. c. *St Georges, Hébert inc.*, EYB 2005-82987, (C.A.).

Tremblay (Syndic de), REJB 2001-25132 (C.S.).

Tremblay (Syndic de), REJB 2003-38977 (C.A.).

U.A.P. Inc. c. *Riel*, [2002] R.J.Q. 1527 (C.Q.).

B) Canada (autres provinces)

Autobus Thomas Inc. c. *Canada*, [2001] 3 R.C.S. 5.

Giffen (Re), [1998] 1 R.C.S. 91.

International Harvester Credit Corp. of Canada Ltd c. *Bell's Dairy Ltd. (Trustee of)*, (1986), 61 C.B.R. (N.S.) 193.