

**LE RETARD OU LE DÉFAUT DE PUBLICATION DES  
RÉSERVES DE DROIT DE PROPRIÉTÉ DEPUIS  
LES RÉCENTS ARRÊTS  
DE LA COUR SUPRÊME DU CANADA :  
LE DÉBAT EST-IL CLOS?**

**Louis Dumont**

**Litige**

(514) 878-8828

[louis.dumont@fmc-law.com](mailto:louis.dumont@fmc-law.com)

5<sup>e</sup> Conférence annuelle sur les sûretés  
organisée par Insight  
Montréal, les 14 et 15 septembre 2005  
Hôtel Inter-Continental



FRASER MILNER CASGRAIN SENCRL

# Table des matières

	Page
<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
<b>2. LES DISPOSITIONS PERTINENTES DE LA LOI 181 .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b> La vente à tempérament .....	<b>3</b>
<b>2.2</b> Le Crédit-bail .....	<b>3</b>
<b>2.3</b> Le Bail mobilier à long terme.....	<b>4</b>
<b>3. L’INTERPRÉTATION PRÉCONISÉE PAR LA COUR D’APPEL DU QUÉBEC .....</b>	<b>7</b>
<b>4. LA COUR SUPRÊME DU CANADA SE PRONONCE DANS LES AFFAIRES <i>LEFEBVRE</i> ET <i>OUELLET</i> .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b> Le jugement dans l’affaire <i>Lefebvre</i> .....	<b>15</b>
<b>4.2</b> L’arrêt <i>Ouellet</i> .....	<b>18</b>
<b>5. LA SITUATION DEPUIS LES ARRÊTS <i>LEFEBVRE</i>, <i>TREMBLAY</i> ET <i>OUELLET</i> : LE DÉBAT EST-IL CLOS?.....</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b> La Computation du délai de 15 jours pour publier une réserve de propriété .....	<b>20</b>
<b>5.2</b> La publication tardive en cas de faillite.....	<b>23</b>
<b>5.3</b> La publication tardive en cas d’avis d’intention de déposer une proposition .....	<b>25</b>
<b>5.4</b> Quels sont les « tiers » visés par les articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q.?.....	<b>26</b>
<b>5.5</b> Les « droits résultant du bail » au sens de l’article 1852 C.c.Q. ....	<b>27</b>
<b>5.6</b> La publication universelle .....	<b>28</b>
<b>5.7</b> L’erreur de publication.....	<b>29</b>
<b>5.8</b> Les aéronefs.....	<b>30</b>
<b>6. CONCLUSION .....</b>	<b>31</b>

## 1. INTRODUCTION

Le 17 septembre 1998, 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 C.5 (la « **Loi 181** ») entre en vigueur. Jusque là, malgré le remaniement du droit des sûretés en 1994, les droits de propriété du vendeur à tempérament, du crédit-bailleur et du locateur du bien meuble, sont opposables aux tiers sans la nécessité de la publication.

La Loi 181 introduit l'obligation de publier la réserve de droit de propriété à long terme d'un bien meuble découlant d'un contrat de vente à tempérament, de crédit-bail ou de location. Ces nouvelles règles devaient venir compléter la réforme du droit des sûretés introduites dans le *Code civil du Québec* en 1994 et le remaniement du régime de la publicité des droits en matière mobilière suite à la création du *Registre des droits personnels et réels mobiliers* (« **RDPRM** »). Désormais, les articles 1745, 1847 et 1852 C.C.Q. exigent la publication des contrats de vente à tempérament, de crédit-bail et de location comme condition de leur opposabilité aux tiers.

Hors, loin de simplifier la situation, ces dispositions législatives ont plutôt fait couler beaucoup d'encre, alimentant une jurisprudence abondante et très divisée, principalement sur la question de l'opposabilité de ces contrats à un syndic de faillite lorsqu'il y a absence ou retard dans leur publication.

Dans ces cas, la jurisprudence s'est principalement attardée aux deux questions suivantes :

- 1) L'obligation de publication fait-elle de ces transactions des sûretés qui sont inopposables aux tiers en cas de non-publication?
- 2) Le syndic de faillite est-il un « tiers » au sens des articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q.?  
A-t-il l'intérêt requis pour invoquer le retard ou la non-publication de ces contrats?

Comme nous le verrons, selon la qualification juridique attribuée par les tribunaux aux droits du vendeur à tempérament du crédit-bailleur et du locateur mobilier, la jurisprudence apporte des réponses diamétralement opposées à ces deux questions.

Le 28 octobre 2004, la Cour Suprême du Canada se penchait sur ces questions dans les affaires *Lefebvre (Syndic de)*, *Tremblay (Syndic de)*<sup>1</sup> et *Ouellet (Syndic de)*<sup>2</sup>.

Nous nous proposons d'examiner dans ce texte la portée des récents arrêts de la Cour Suprême, leur impact sur la pratique, et d'apporter des éléments de solution aux questions que la Cour Suprême du Canada n'a pas adressées.

---

<sup>1</sup> *Lefebvre (Syndic de)*, [2004], 3 R.C.S. 326; les décisions *Lefebvre et Tremblay* font l'objet d'un seul arrêt.

<sup>2</sup> *Ouelette (Syndic de)*, [2004], 3 R.C.S. 348.

## 2. LES DISPOSITIONS PERTINENTES DE LA LOI 181

Aux fins de notre analyse, voici les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* et du Règlement du RDPRM :

### 2.1 LA VENTE À TEMPÉRAMENT

**Art. 1745 :** La vente à tempérament est une vente à terme par laquelle le vendeur se réserve la propriété du bien jusqu'au paiement total du prix de vente.

La réserve de propriété d'un véhicule routier ou d'un autre bien meuble déterminés par règlement, de même que celle de tout bien meuble acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise, n'est opposable aux tiers que si elle est publiée; cette opposabilité est acquise à compter de la vente si la réserve est publiée dans les quinze jours. La Cession d'une telle réserve n'est également opposable que si elle est publiée.

**Art. 1749 :** Le vendeur ou le cessionnaire qui, en cas de défaut de l'acheteur, choisit de reprendre le bien vendu est assujéti aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires énoncées au livre Des priorités et des hypothèques; toutefois, en cas de contrat de consommation, seules les règles de la Loi sur la protection du consommateur sont applicables à l'exercice du droit de reprise du vendeur ou cessionnaire.

Si la réserve de propriété devait être publiée mais ne l'a pas été, le vendeur ou cessionnaire ne peut reprendre le bien vendu qu'entre les mains de l'acheteur immédiat du bien; il reprend alors le bien dans l'état où il se trouve et sujet aux droits et charges dont l'acheteur a pu le grever.

Si la réserve devait être publiée, mais ne l'a été que tardivement, le vendeur ou cessionnaire ne peut, de même, reprendre le bien vendu qu'entre les mains de l'acheteur immédiat du bien, à moins que la réserve n'ait été publiée antérieurement à la vente du bien par cet acheteur, auquel cas il peut aussi le reprendre entre les mains de tout acquéreur subséquent; dans tous les cas, le vendeur ou cessionnaire reprend le bien dans l'état où il se trouve, mais sujet aux seuls droits et charges dont l'acheteur avait pu le grever au moment de la publication de la réserve et qui avaient alors été publiés. (nos soulignés)

### 2.2 LE CRÉDIT-BAIL

**Art. 1847.** Les droits de propriété du crédit-bailleur ne sont opposables aux tiers que s'ils sont publiés; cette opposabilité est acquise à compter du crédit-bail si ces droits sont publiés dans les quinze jours. La cession des droits de propriété du crédit-bailleur n'est également opposable aux tiers que si elle est publiée. » (nos soulignés)

## 2.3 LE BAIL MOBILIER À LONG TERME

**Art. 1852.** Les droits résultant du bail peuvent être publiés.

Sont toutefois soumis à la publicité les droits résultant du bail d'une durée de plus d'un an portant sur un véhicule routier ou un autre bien meuble déterminés par règlement, ou sur tout bien meuble requis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise, sous réserve, en ce dernier cas, des exclusions prévues par règlement; l'opposabilité de ces droits est acquise à compter du bail s'ils sont publiés dans les quinze jours. Le bail qui prévoit une période de location d'un an ou moins est réputé d'une durée de plus d'un an lorsque, par l'effet d'une clause de renouvellement de reconduction ou d'une autre convention de même effet, cette période peut être portée à plus d'un an.

La cession des droits résultant du bail est admise ou soumise à la publicité, selon que ces droits sont eux-mêmes admis ou soumis à la publicité. (nos soulignés)

Les articles pertinents du Règlement sur le Registre des droits personnels et réels mobiliers se lisent comme suit :

1. Le registre des droits personnels et réels mobiliers est informatisé.
5. Le registre des droits personnels et réels mobiliers est constitué de fiches nominatives et de fiches descriptives.
6. Il est établi une fiche nominative pour chaque constituant identifié dans la réquisition d'inscription.
7. Seul un véhicule routier visé à l'article 15 donne lieu à l'établissement d'une fiche descriptive; les fiches nominative et descriptive sont complémentaires.
15. Donne lieu à l'établissement d'une fiche descriptive, s'il est décrit conformément aux dispositions de l'article 20, un véhicule routier muni d'un numéro d'identification apposé conformément à l'article 210 du Code de la sécurité routière (L.R.Q., c. C-24.2) et qui est :
  - 1) un véhicule de promenade
  - 2) une motocyclette
  - 3) un taxi
  - 4) un véhicule d'urgence
  - 5) un autobus
  - 6) un minibus
  - 7) un véhicule de commerce
  - 8) une remorque ou une semi-remorque dont la masse nette est supérieure à 900 kg

- 9) une habitation motorisée
- 10) une motoneige dont le modèle est postérieur à l'année 1988
- 11) un véhicule tout terrain motorisé, muni d'un guidon et d'au moins 2 roues, qui peut être enfourché et dont la masse nette n'excède pas 600 kilogrammes.

Pour l'application du premier alinéa :

- 1) les véhicules routiers visés aux paragraphes 1 à 7 sont ceux définis à l'article 4 du Code de la sécurité routière;
- 2) les véhicules routiers visés aux paragraphes 8 à 10 sont ceux définis à l'article 2 du Règlement sur l'immatriculation des véhicules routiers (D. 1420-91 [C-24.2, r. 1.01.1]).

Un véhicule routier appartenant à l'une des catégories visées aux paragraphes 1) et 3) à 9) du premier alinéa ne peut donner lieu à l'établissement d'une fiche descriptive que si son numéro d'identification compte 17 caractères et s'il est vraisemblable à la suite de l'application de l'algorithme de contrôle par l'officier.

45. La consultation du registre se fait sur place ou à distance, par téléphone ou à partir d'un écran de visualisation.

46. La recherche au registre s'effectue lorsqu'elle concerne :

- 1) une personne physique ou sa succession, à partir des éléments prévus à l'article 13;
- 2) une personne morale, une société, une association ou une fiducie, à partir du nom de celle-ci;
- 3) l'État, à partir du nom de l'autorité administrative visée;
- 4) un véhicule routier visé à l'article 15, à partir de son numéro d'identification;
- 5) une inscription non radiée, à partir du numéro d'inscription ou du numéro de formulaire qui y correspond.<sup>3</sup>

Ces articles du *Code civil*, malgré certaines nuances et différences de rédaction, ont tous pour objectif d'exiger la publication des droits du vendeur à tempérament, du crédit preneur et du bailleur mobilier à long terme.<sup>4</sup> Si ces dispositions ont donné lieu à des interprétations variées et contradictoires, la doctrine et la jurisprudence sont toutefois unanimes

<sup>3</sup> C.C-1991, R.5 (ci-après appelé le « **Règlement R.D.P.R.M.** »).

<sup>4</sup> Payette, L., *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2001 aux pp. 880 à 885.

sur un point : le législateur n'a pas péché par excès de clarté. Ces textes soulèvent de nombreuses questions.

Tant l'article 1745 que les articles 1847 et 1852 C.c.Q. ne définissent pas qui sont les tiers à qui la publication rend les droits en question opposables. Seul l'article 1749 C.c.Q. en matière de contrat de vente à tempérament donne certains indices en prévoyant les conditions d'exercice du droit de revendication du véritable propriétaire contre un acquéreur subséquent en cas de retard ou de non-publication et en faisant référence aux droits des créanciers garantis.

Est-ce que le syndic de faillite est un tiers au sens de ces articles ?

Comment et à compter de quelle date se calcule le délai de 15 jours prévu aux articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q. ?

Le délai de 15 jours permis pour la publication est-il un délai de déchéance dans le cas du crédit-bail et du bail mobilier à long terme ?

À l'article 1852, quels sont les « droits résultant du bail » qui doivent être publiés pour être opposables aux tiers ?

Examinons maintenant les solutions préconisées par la jurisprudence pour déterminer quelles sont les réponses à ces questions, s'il en est.

### 3. L'INTERPRÉTATION PRÉCONISÉE PAR LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

La Cour d'appel du Québec a tenté de préconiser une solution globale et homogène à l'égard de la nécessité de publication des contrats de vente à tempérament, de crédit-bail et de bail à long terme.

Reconnaissant que la rédaction de ces dispositions législatives manquait de clarté, la Cour d'appel s'est attardée à rechercher l'intention du législateur en adoptant ces dispositions par le biais de la Loi 181. Essentiellement, la Cour d'appel a cherché à savoir si le législateur a voulu traiter ou assimiler le droit de propriété à une sûreté, compte tenu du fait que dans le commerce moderne, les ventes à tempérament, le crédit-bail et le bail mobilier à long terme servent d'outils de financement.

De toute évidence, la Cour d'appel a aussi voulu harmoniser la situation québécoise avec ce qui existe déjà dans les autres provinces plutôt que de s'attarder strictement à déterminer la nature juridique de ces trois types de contrats. Nous verrons d'ailleurs que la Cour d'appel du Québec s'est inspirée de la jurisprudence des autres provinces canadiennes.

L'honorable juge Dussault, *dans l'affaire de la faillite de : Alfred Lefebvre et Francine Lefebvre*<sup>5</sup> résume bien comment la Cour d'appel a approché l'interprétation de ces dispositions :

Ce débat, comme on le sait, s'inscrit dans le cadre d'un débat plus large qui consiste à déterminer si l'intention du législateur québécois, clairement formulé par le ministre de la Justice de l'époque, d'adopter des mesures similaires à celles qui « existent depuis déjà un certain temps dans les autres provinces canadiennes » (Québec, l'Assemblée nationale, *Journal des débats*, 10 décembre 1997, à la page 9333) a effectivement exprimé dans le texte même des articles pertinents du *Code civil du Québec* modifié en 1998.

<sup>5</sup> *Dans l'affaire de : Alfred Lefebvre et Francine Lefebvre*, REJB 2003-38 975 (CA) infirmé par la Cour Suprême du Canada, *Supra* Note 1.

Je reconnais d'emblée que si ces modifications étaient aussi claires que celles contenues au *Personal Property Security Act* de la Colombie-Britannique (S.B.C. 1989 ch. 36, art. 20b(i)) qui a donné lieu à l'arrêt de la cour suprême dans *Re Giffen* [1998] 1 R.C.S. 91, notre Cour ne serait probablement pas saisie du litige actuel. Je rappelle que cette loi dispose que le droit du locateur est une sûreté qui, en l'absence de publication, n'est pas opposable au syndic de la faillite du locataire.

Il est évident qu'en l'espèce il faut prendre garde de ne pas s'appuyer sur *Re Giffen* avant d'avoir d'abord examiné les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* pour déterminer si le législateur québécois a voulu ou non adopter une règle qui existe ailleurs au Canada. Il n'en demeure pas moins que, dans l'affirmative, on pourra s'y reporter pour conclure que le législateur québécois a modifié valablement « le principe selon lequel ne sont dévolus au syndic que les droits dont le failli était titulaire sur les biens visés » (à la p. 113).

L'affaire *Massouris*<sup>6</sup> fut la première décision de la Cour d'appel qui a articulé l'interprétation adoptée par la très large majorité des juges de la Cour d'appel dans les décisions qui ont suivi.

Dans *Massouris*, un bail à long terme d'une automobile est intervenu le 6 avril 2001. Le 18 avril 2001, soit avant l'expiration du délai de 15 jours, pour la publication des droits du locataire conformément à l'article 1852 C.c.Q, les Lefebvre faisaient cession de leurs biens en faillite. Honda Canada Finance Inc. faisait parvenir au syndic sa preuve de réclamation relative à l'automobile le 25 avril et le lendemain, soit le 26 avril, publie au RDPRM son contrat de location. La Cour, sur la plume de l'honorable juge Baudouin, conclut comme suit :

- 1) Le contrat de location à long terme avec réserve de propriété, la vente à tempérament et le crédit-bail sont en réalité des sûretés mobilières, où la réserve de propriété est uniquement conçue pour assurer le paiement d'une créance. En ce sens, la Cour s'appuie sur les déclarations du ministre Serge Ménard lors de l'adoption de la loi modificatrice (Journal des débats, 25 mars 1998, numéro 160, p.10143).

---

<sup>6</sup> *L'affaire Massouris (Syndic de)*, AZ-50121308, JE 2002-726, [2002] R.J.Q. 901.

- 2) 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.
- 3) Ayant conclu que le bail mobilier constitue une sûreté, la Cour s'appuyant sur des décisions qu'elle a rendue dans les affaires Poliquin<sup>7</sup> et Bouchard c. Noël et Fils Ltée<sup>8</sup>, permettant ainsi au syndic de faillite de soulever l'inopposabilité, à l'égard de la masse, de cette sûreté donnée par le failli puisque les formalités essentielles pour lui conférer le caractère d'opposabilité aux tiers n'ont pas été suivies.
- 4) La faillite déclarée à l'intérieur du délai de 15 jours ne suspend pas ce terme et une publication subséquente, mais hors du délai original, n'opère pas validation rétroactive de l'opposabilité aux tiers. Le délai de 15 jours est donc un délai de déchéance et non un délai de grâce.

Subséquemment dans « *Mervis (Syndic de)* »<sup>9</sup>, la Cour était maintenant aux prises avec la publication tardive d'une réserve du droit de propriété d'un vendeur à tempérament. Le contrat de vente à tempérament était intervenu le 16 octobre 1998 et Mervis a fait faillite le 13 octobre 2000. Ce n'est que le 16 octobre 2000, soit après la faillite que la banque publie sa réserve de propriété au RDPRM.

---

<sup>7</sup> *Poliquin c. Banque de Montréal*, [1998] R.L. (CA) 560.

<sup>8</sup> *Bouchard c. Noël et Fils Ltée*, [2000] R.R.A. (CA) 84.

<sup>9</sup> *Mervis (Syndic de)*, [2002] R.J.Q. 2268 (CA).

En première instance, le juge Journet reconnaît l'opposabilité du droit de propriété du vendeur à tempérament au motif que les articles 1745 et 1749 C.c.Q. n'ont pas modifié l'état du droit antérieur alors que la réserve de propriété contenue dans un contrat de vente en tempérament était opposable au syndic de faillite et que le failli n'avait jamais possédé de droit réel dans le bien avant d'avoir acquitté la totalité du prix d'achat. Dans ces motifs, le juge Journet conclut que si la publication tardive était inopposable au syndic, ce serait assimiler la réserve de propriété à une hypothèque mobilière alors que le législateur n'avait pas incorporé dans notre droit la présomption d'hypothèque.

La Cour d'appel sous la plume de l'honorable juge Pelletier n'a pas été séduite par le moyen résultant du rejet de la présomption d'hypothèque dans le *Code civil du Québec*. La Cour s'appuyant sur la volte-face tirée de la deuxième édition du traité des sûretés de l'auteur Payette<sup>10</sup> où l'auteur s'appuie sur le fait que la vente à tempérament, sur le plan économique, joue le rôle d'une sûreté et que l'exigence d'inscription, qui déroge au droit commun, ne peut s'expliquer que par l'idée d'une sûreté sous-jacente.

L'honorable juge Pelletier s'exprime ainsi :

À la réflexion, j'estime difficile de concevoir que le législateur ait pu ignorer le caractère de sûreté qui marque l'usage général de ce contrat dans le monde des affaires. Les modifications apportées par le projet de loi no. 181<sup>(17)</sup> me semblent au contraire confirmer sa volonté de reconnaître ce caractère. J'en tiens pour illustration le fait que le législateur a soumis au même type d'amendements les dispositions qui gouvernent les formes contractuelles dans lesquelles, en certaines matières, l'usage populaire fait jouer au droit de propriété le rôle concret de garantie (vente à tempérament, vente avec faculté de rachat, location mobilière de longue durée et crédit-bail). Par-delà les différences mineures de rédaction, ces modifications traduisent une volonté claire, celle 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.

<sup>10</sup> L. Payette, *Les Sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 2<sup>e</sup> éd. Cowansville, Yvon Blais, 2001, à la p. 880.

Je note par surcroît que le premier alinéa de l'article 1749 C.c.Q. (à l'origine le second) prévoit que la reprise du bien par le détenteur de la réserve « est assujetti[e] aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires énoncées au livre « Des priorités des hypothèques » ». Voilà qui, contrairement à la vision préconisée par le premier juge, rapproche singulièrement le statut du vendeur à tempérament de celui du créancier hypothécaire lorsque vient, pour l'un et l'autre, le moment d'exercer les droits qu'ils revendiquent sur le bien dont le débiteur a possession.

Quant à la notion de « tiers », la Cour accorde une interprétation traditionnelle de ce mot sans la restreindre aux acquéreurs subséquents et aux créanciers garantis auxquels fait référence l'article 1749 C.c.Q. L'expression « tiers » désigne toute personne non partie au contrat. En ce sens, la Cour conclut, tout comme dans l'arrêt *Mervis* que le syndic doit être considéré comme un tiers. Ayant conclu que le contrat de vente à tempérament constitue une sûreté, elle applique les arrêts *Poliquin c. Banque de Montréal*<sup>11</sup> et *Bouchard c. Noël et Fils Ltée*<sup>12</sup>.

La Cour d'appel fait également un parallèle avec les enseignements de l'arrêt *Re Giffen*<sup>13</sup> estimant qu'un parallèle peut tout de même être établi à partir des buts ostensibles poursuivis par la PPSA d'une part et par le *Code civil* d'autres parts. 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 Colombie-Britannique, a confirmé sa volonté de faire primer le droit des parties externes au contrat en cas de non-publication<sup>14</sup>. À notre avis, c'est à tort que la Cour s'appuie sur l'arrêt *Re Giffen* puisque les dispositions de la PPSA de la Colombie-Britannique prévoyaient spécifiquement que le droit du

<sup>11</sup> *Poliquin c. Banque de Montréal*, Supra note 7.

<sup>12</sup> *Bouchard c. Noël et Fils Ltée*, Supra note 8.

<sup>13</sup> *Re Giffen*, [1998] 1 R.C.S. 91.

<sup>14</sup> *Mervis (Syndic de)*, Supra note 9.

locateur était une sûreté et qu'en cas d'absence de publication ce droit n'était pas opposable au syndic de faillite du locataire.

Les arrêts *Massouris*<sup>15</sup> et *Mervis*<sup>16</sup> ont été suivis dans *Lefebvre (Syndic de)*<sup>17</sup> et *Ouellet*<sup>18</sup> à l'exception d'une dissidence percutante de l'honorable juge Beauregard dans l'affaire *Lefebvre*. Dans cette affaire, le pourvoi concernait l'opposabilité au syndic de faillite du droit de propriété du locateur qui a fait défaut de publier en temps utile un bail à long terme d'un véhicule routier. Le contrat de location est intervenu le 19 avril 1999, la cession des biens en faillite le 1<sup>er</sup> novembre 2000 et Services Financiers DaimlerChrysler avait produit sa preuve de réclamation et publié son bail au RDPRM le 24 novembre 2000. Le juge Beauregard rejette la conclusion à laquelle sont arrivés la majorité de la Cour d'appel dans les affaires *Massouris* et *Mervis* sur la base suivante :

- 1) Contrairement à ce qu'avait suggéré l'Office de la révision du Code civil, le législateur n'a pas voulu qu'une réserve de propriété faite en vertu d'une vente à tempérament ou d'un crédit-bail fut considérée comme une hypothèque ou comme autre chose qu'un droit de propriété. En d'autres mots, la présomption d'hypothèque ne fait pas partie de notre droit civil.
- 2) Puisque le droit de propriété d'un véhicule aux termes d'un bail mobilier ne peut être considéré comme une sûreté, on ne peut donc pas se référer à l'affaire *Re Giffen* pour solutionner ce problème puisque la PPSA de la Colombie-Britannique prévoit

---

<sup>15</sup> *L'affaire Massouris (Syndic de)*, Supra note 6.

<sup>16</sup> *Mervis (Syndic de)*, Supra note 9.

<sup>17</sup> *Lefebvre (Syndic de)*, REJB 2003-38975 (CA).

<sup>18</sup> *Ouellet (Syndic de)*, AZ-50175241, [2003] R.J.Q. 1434 (CA).

spécifiquement que le droit du locateur est une sûreté et prévoit les conséquences de l'absence de publication, c'est-à-dire que ce droit n'est pas opposable au syndic de faillite du locataire.

- 3) Les arrêts de la Cour d'appel dans *Poliquin c. Banque de Montréal*<sup>19</sup> et *Bouchard c. Noël & Fils Ltée*<sup>20</sup> ne sont pas applicables en l'espèce puisque le syndic de faillite, au même titre que le créancier chirographaire, n'a le droit que d'attaquer la validité d'un droit réel qui grève un bien qui est dans le patrimoine du débiteur.
- 4) Le droit de propriété du locateur est un droit de propriété pur et simple et n'a pas le caractère d'une sûreté. Que ce droit ne soit pas opposable à un acquéreur subséquent ou au titulaire d'une charge ou d'un droit qui grève le bien loué ne fait pas que le droit du propriétaire-locateur a le caractère d'une sûreté.
- 5) Les « tiers » auxquels fait référence l'article 1749 C.c.Q. visent les acquéreurs subséquents sous certaines conditions et les créanciers garantis mais ils n'incluent pas les créanciers chirographaires. C'est la seule façon de donner un sens au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas de l'article 1749.
- 6) Puisque le droit de propriété du locateur demeure un droit de propriété et ne revêt pas le caractère d'une sûreté, le syndic n'est pas un tiers qui a l'intérêt requis pour invoquer le défaut de publication du bail mobilier à long terme.

---

<sup>19</sup> *Poliquin c. Banque de Montréal*, Supra Note 7.

<sup>20</sup> *Bouchard c. Noël et Fils Ltée*, Supra Note 8.

Les affaires *Lefebvre* et *Ouellet* furent portées devant la Cour Suprême du Canada. Nous examinerons maintenant les conclusions auxquelles en est venu le plus haut tribunal du pays.

#### 4. LA COUR SUPRÊME DU CANADA SE PRONONCE DANS LES AFFAIRES *LEFEBVRE ET OUELLET*

Le 20 avril 2004, la Cour Suprême du Canada entendait les pourvois dans les affaires *Lefebvre, Tremblay et Ouellet*<sup>21</sup>.

Les affaires *Lefebvre et Tremblay* impliquaient un bail mobilier à long terme alors que le dossier *Ouellet* traitait d'un contrat de vente à tempérament non publié avant la faillite.

L'essentiel du raisonnement de la Cour Suprême se retrouve dans le jugement rendu conjointement dans les dossiers *Lefebvre (Syndic de)* et *Tremblay (Syndic de)*<sup>22</sup>. Nous examinerons donc cette décision en premier lieu.

##### 4.1 LE JUGEMENT DANS L'AFFAIRE *LEFEBVRE*

Dans cette affaire, deux débiteurs louaient pour un terme de 36 mois des véhicules automobiles en vertu de baux mobiliers dont les droits sont cédés aux appelantes. Avant l'expiration des baux, les débiteurs font faillite. La publication des droits découlant de ces baux n'aura lieu qu'après la faillite du locateur. Cette décision oppose encore une fois les intérêts du locateur mobilier qui n'a pas publié son bail avant la faillite et il s'agit de déterminer si leur droit de propriété est opposable au syndic de faillite.

La Cour Suprême du Canada, sous la plume de l'honorable juge Lebel, renverse la position adoptée par la jurisprudence majoritaire de la Cour d'appel laquelle a qualifié les contrats de vente à tempérament, crédit-bail et bail mobilier à long terme de sûreté.

---

<sup>21</sup> *Lefebvre (Syndic de), Tremblay (Syndic de) et Ouellet (Syndic de)*, Supra Notes 1 et 2.

<sup>22</sup> *Lefebvre (Syndic de) et Tremblay (Syndic de)*, Supra Note 1.

Même s'il est vrai qu'au point de vue économique ces diverses transactions représentent toutes des techniques destinées à permettre à un client d'obtenir le crédit nécessaire, de mettre le véhicule à sa disposition tout en protégeant l'intérêt du fournisseur de crédit, on ne peut mettre de côté les catégories juridiques pertinentes. En d'autres mots, il faut s'arrêter à la teneur des contrats intervenus et à leur situation dans les classifications des contrats établies sans les dénaturer. L'honorable juge Lebel rejette la requalification du bail mobilier en sûreté dans les mots suivants :

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 Beaugard 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 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.

Cette interprétation tend à réintroduire dans le droit des sûretés réelles du Québec un concept rejeté par le législateur au moment de la codification de 1994, celui de la présomption d'hypothèque.

Quant à la nécessité de publier le bail, le juge Lebel déclare qu'il faut 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 moduler les effets à l'égard des tiers et des syndics de faillite.

Contrairement à ce qu'avait décidé la Cour d'appel, le juge Lebel conclut que le droit de propriété du locateur ne découle pas du bail mais préexiste en quelque sorte à celui-ci. Par contre, les règles relatives à la publicité des droits modulent ces effets à l'égard des tiers. Le tribunal applique l'article 2941 C.c.Q. qui énonce le principe que même en l'absence de publication, les droits soumis à l'obligation de publication conservent leurs effets entre les parties sauf disposition expresse de la loi. Hors, rien dans le *Code civil du Québec* ni dans la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ne vient modifier la nature du droit de propriété du locateur sur la chose louée et les droits qui en découlent vis-à-vis le locataire. Il conserve son statut et ses droits de propriétaire à l'égard du locataire.

Quant à la question de savoir si le syndic de faillite est un « tiers » au sens de l'article 1852 C.c.Q. habilité à soulever l'inopposabilité des droits du locateur du véhicule automobile pour défaut de publication, la Cour conclut que le double aspect des fonctions du syndic 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.

Comme le bail mobilier à long terme ne peut pas être qualifié de sûreté, le syndic n'a pas les pouvoirs aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* de liquider un bien qui ne se trouve pas dans le patrimoine du failli<sup>23</sup>. Sur la base de ce qui précède, la Cour Suprême conclut que la Cour d'appel du Québec avait accordé à l'arrêt *Giffen*<sup>24</sup> une portée qu'il n'avait pas. À cet égard, la Cour Suprême épouse le raisonnement de l'honorable juge Beauregard dans sa dissidence relativement au jugement porté en appel. L'honorable juge Lebel écrit :

---

<sup>23</sup> Supra Note 1, à la p. 25.

<sup>24</sup> *Re Giffen*, Supra Note 13.

Ainsi que le faisait observer le juge Iacobucci, le sous-al. 20b)(i) de la *Personal Property Security Act* conférait alors au syndic un intérêt supérieur à celui du failli, qui lui permettait de disposer du bien (par. 50). Comme on l'a vu plus haut, le *Code civil du Québec* n'a pas donné un effet semblable au défaut de publication des droits résultant du bail. Dans ce contexte, l'arrêt *Giffen* ne justifiait pas la solution retenue par la Cour d'appel. Au contraire, cet arrêt confirmait les règles établies au sujet de la composition du patrimoine du failli. La réclamation des appelantes aurait dû être admise. Leur appel paraît en conséquence bien fondé.<sup>25</sup>

#### 4.2 L'ARRÊT *OUELLET*

Dans cette affaire, la Cour était maintenant saisie de l'opposabilité d'une vente à tempérament non publiée dans le délai imparti et au surplus non publié avant la date de sa faillite. Encore une fois, il s'agissait de déterminer si le droit de propriété du vendeur à tempérament est opposable au syndic de faillite.

En infirmant le jugement de la Cour d'appel, la Cour Suprême s'appuie sur les motifs suivants :

- 1) Sur la base du raisonnement adopté dans l'arrêt *Lefebvre*, la Cour d'appel a assimilé, à tort, la réserve de propriété à une sûreté au sens du Code civil du Québec et a traité le syndic comme un « tiers » aux fins d'invoquer l'inopposabilité d'une réserve de propriété non publiée, au sens de l'article 1749 C.c.Q.
- 2) Le contrat de vente à tempérament est bel et bien une vente à terme où le transfert de propriété demeure suspendu jusqu'au paiement du prix de vente. La Cour suit le raisonnement qu'elle avait adopté dans l'affaire *Venne c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*<sup>26</sup> puisque le transfert de propriété n'intervient qu'à terme, le bien continue de faire partie du patrimoine du vendeur. Donc, tout comme dans

<sup>25</sup> Supra Note 1, à la page 26.

<sup>26</sup> *Venne c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, [1989] 1R.C.S. 880.

l'arrêt Lefebvre, un droit de propriété demeure un droit de propriété et ne constitue pas une sûreté.

- 3) Le défaut de publication n'a pas d'effet translatif de propriété en faveur de l'acheteur immédiat.
- 4) Le syndic, dans l'état du droit applicable au litige n'est pas un tiers qui peut invoquer le défaut de publication du bail.

En *obiter*, la Cour souligne les modifications législatives apportées à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, lesquelles auraient conduit à des résultats différents si elles avaient été applicables à l'affaire en question. La *Loi d'harmonisation no. 1 du droit fédéral avec le droit civil*<sup>27</sup> assimile la réserve de propriété ciblée dans une vente à tempérament à une sûreté à l'égard du syndic. Si le dossier de faillite avait été ouvert après le 1<sup>er</sup> juin 2001, la Cour conclut que les vendeurs à tempérament seraient alors assimilés à des créanciers garantis, ce qui rendrait la réserve de propriété non publiée à la date de faillite inopposable au syndic.

Comme nous le verrons plus loin, nous ne sommes pas d'accord avec cet *obiter* dans les cas où les ventes à tempérament sont assujetties aux dispositions de la *Loi sur la protection du consommateur*<sup>28</sup> comme nous l'examinerons plus en détail dans la section suivante.

---

<sup>27</sup> *Loi d'harmonisation no. 1 du droit fédéral avec le droit civil*, L.C. 2001, Ch. 4.

<sup>28</sup> *Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q., C. P-40.1, tel qu'amendée.

## 5. LA SITUATION DEPUIS LES ARRÊTS *LEFEBVRE*, *TREMBLAY* ET *OUELLET* : LE DÉBAT EST-IL CLOS?

En refusant d'accorder le qualificatif de sûreté au contrat de vente à tempérament, de crédit-bail et bail mobilier à long terme, la Cour Suprême a clairement établi la distinction « propriété – sûreté » dans le *Code civil du Québec* et a réhabilité la classification des contrats prévue au Code. Dans les circonstances, il allait de soi que le syndic de faillite ne pouvait pas être un « tiers » aux fins d'invoquer le défaut ou le retard dans la publication d'une réserve de propriété. Par contre, la Cour suprême ne nous donne pas de directives claires quant à savoir ce que constitue un « tiers » au sens des articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q.

Examinons maintenant la situation au lendemain de ces jugements.

### 5.1 LA COMPUTATION DU DÉLAI DE 15 JOURS POUR PUBLIER UNE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ

Dans la mesure où la publication a lieu dans les 15 jours, l'opposabilité de la réserve de la propriété est acquise. Dans le cas du contrat de vente à tempérament, la situation est simple lorsque la date du contrat coïncide avec la livraison du bien et de la cession du contrat à une institution financière le cas échéant. Par contre, si des biens devaient être livrés avant la date de signature du contrat, il naîtra une présomption selon laquelle la date de la vente est antérieure à la date de livraison. En ce sens, nous faisons nôtres les propos de Me Michael Hanlon :

Dans la mesure où la réserve est publiée dans les 15 jours, l'opposabilité est acquise à compter de la vente. La « vente » fait-elle référence au moment où les parties ont convenu de la vente, de la date de signature du contrat ou de la rédaction de la facture, ou encore à la date à laquelle le bien est livré ? Nous croyons que la date à retenir doit être celle à laquelle les parties conviennent de la vente, qui sera généralement, mais pas toujours, la date de la facture ou de la signature du contrat. Par exemple, si des biens devaient être livrés avant la date

de signature du contrat, il naîtra une présomption que la date de la vente était antérieure à la date de livraison.<sup>29</sup>

Dans l'affaire de l'arrangement de *Mine Jeffrey*<sup>30</sup>, la Cour était en présence d'un crédit-bail. Le bon de commande pour l'équipement fut émis le 13 juillet 2001. L'équipement qui fait l'objet du crédit-bail et qui est acquit de Svedala Industries Canada Inc. par la Banque Royale fait ensuite l'objet d'une facture de vente datée du 28 septembre 2001. Bien que le financement au terme du crédit-bail ait déjà été approuvé par la banque le 11 avril 2001 et qu'un numéro de crédit-bail ait déjà été émis par la banque le 24 octobre 2001, l'écrit constatant le crédit-bail n'est signé que le 12 février 2002.

La Cour reconnaît qu'il n'est pas nécessaire que le crédit-bail observe une forme particulière et que ce dernier s'est formé et existait dès lors le 24 octobre 2001 en vertu du principe de rencontre des volontés. La Cour note que rien n'indique que l'intention des parties était que le contrat ne prenne naissance qu'au moment de la signature du crédit-bail qui a eu lieu le 12 février 2002.<sup>31</sup>

Les droits de propriété du crédit-bailleur ont été publiés au RDPRM le 31 octobre 2001. Dès lors, la Cour conclut que ces droits de propriété étaient opposables à tous les tiers.

La Cour ajoute également que dans l'hypothèse où le contrat de crédit-bail ne se serait formé que le 12 février 2002, il existerait effectivement une inscription qui est faite avant que le contrat de crédit-bail ait des effets. S'appuyant sur l'auteur Louis Payette et qualifiant le

---

<sup>29</sup> Hanlon, M., *Lorsqu'une sûreté n'est pas une sûreté : L'opposabilité aux syndics des ventes à tempérament, des crédits-baux et des contrats de location à long terme depuis les arrêts Lefebvre et Ouellet*, Insolvabilité et restructuration commerciale (3<sup>e</sup> édition), 18 avril 2005, à la p. 20.

<sup>30</sup> *Dans l'affaire de l'arrangement de : Mine Jeffrey Inc. et Raymond Chabot Inc. et Banque Royale du Canada*, AZ-50277894 (C.S.).

<sup>31</sup> Supra : Note 30, à la page 4.

crédit-bail de sûreté, la Cour fait le parallèle avec la situation qui existe dans le cas d'une hypothèque mobilière avant sa création. La Cour écrit :

Puisque le *Code civil* n'interdit pas l'inscription d'une hypothèque mobilière avant sa création, le Tribunal ne voit pas pourquoi une telle inscription ne serait pas permise dans le **cas d'utilisation d'un crédit-bail pour fins de sûreté mobilière** et avant la création ou la formation de ces crédit-bail.

Toujours dans le champ de l'éventualité ou l'hypothèse que « le crédit-bail ne s'est formé que le 12 février 2002 », le fait que l'inscription du 31 octobre 2001 contienne la mention que l'acte constitutif sous seing privé est daté du 24 octobre 2001, alors qu'en réalité l'acte (document) constitutif sous seing privé n'a eu lieu que le 12 février 2002[16] (ou le 8 janvier 2002 – voir note 9 en bas de page) le Tribunal est d'avis que la Banque Royale du Canada, si elle avait demandé au Tribunal de faire rectifier cette erreur en vertu de l'article 2965 C.c.Q., elle aurait eu facilement le droit de faire cette rectification puisque cette rectification ne nuit en rien aux tiers qui sont au courant ou devraient l'être, depuis le 31 octobre 2001, que les droits de propriété de la Banque Royale du Canada sur l'équipement existent ou existeraient et que cet équipement, en conséquence, ne fait ni ne fera partie du patrimoine – propriété de Mine Jeffrey inc.[17]<sup>32</sup>

La Cour Suprême ayant refusé d'attribuer le qualificatif de sûreté au contrat de crédit-bail, il sera intéressant de voir si cette décision sera suivie. Dans tous les cas, il sera prudent de publier la réserve de propriété dès qu'il y aura un accord de volontés pour la conclusion du crédit-bail et que l'équipement sera livré même si le contrat formel n'est pas signé. La même conduite est recommandée à l'égard de la vente à tempérament et du bail mobilier.

Nous sommes néanmoins d'accord avec les conclusions du juge Fournier qui aurait permis dans les circonstances à la Banque Royale de demander une rectification de cette erreur en vertu de l'article 2965 C.c.Q. en l'absence de tout préjudice aux tiers.

---

<sup>32</sup> Supra : Note 30, à la page 7.

## 5.2 LA PUBLICATION TARDIVE EN CAS DE FAILLITE

Lorsqu'il y a faillite avant l'expiration du délai de 15 jours, le vendeur à tempérament, le crédit-bailleur et le locateur mobilier pourront reprendre le bien puisque les articles 1745, 1847 et 1852 stipulent que l'opposabilité de la réserve de propriété est acquise à compter de la date du contrat.<sup>33</sup>

D'autre part, il est maintenant clair suite aux jugements de la Cour suprême que le droit de propriété du crédit-preneur, locateur mobilier et du vendeur à tempérament (pour les faillites ouvertes avant le 1<sup>er</sup> juin 2001) est opposable au syndic de faillite, même en l'absence de publication.

Pour les faillites qui ont eu lieu après cette date, la Cour suprême souligne, en *obiter*, que le vendeur à tempérament serait un créancier garanti suite aux amendements portés à la définition de « créancier garanti » dans la *L.F.I.*

Nous sommes d'avis qu'une telle conclusion puisse s'avérer inexacte lorsque le contrat de vente à tempérament est régi par les dispositions de la *Loi sur la protection du consommateur*.

La définition de « créancier garanti » dans la *L.F.I.* a été amendée afin d'assimiler à ce dernier le vendeur à tempérament dont l'exercice de ses droits est assujettis aux règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires au Livre 6<sup>e</sup> du *Code civil du Québec* intitulé « Des priorités et des hypothèques ». Or, l'article 1749 C.c.Q. prévoit spécifiquement qu'en cas de contrat de consommation, seules les règles de la *Loi sur la protection du consommateur* sont

---

<sup>33</sup> Encore faut-il déterminer la date du contrat comme nous l'avons vu dans le paragraphe 5.1.

applicables à l'exercice du droit de reprise du vendeur ou cessionnaire. En d'autres mots, les droits du vendeur à tempérament ne sont pas assujettis à l'exercice des recours hypothécaires dans ce cas.

Dans l'affaire *Charbonneau c. Location financière d'auto M. & T. Inc.*<sup>34</sup>, la Cour déclare l'article 1745 C.c.Q. inapplicable au contrat de vente à tempérament formé en vertu de la *L.P.C.* Il s'agit toutefois d'une décision de la Cour du Québec.

Plus récemment, dans l'affaire *Roy (faillite) c. GMAC du Canada*<sup>35</sup>, le juge Pronovost adoptait la position selon laquelle le contrat de vente à tempérament régi par la *L.P.C.* n'est pas obligatoire :

Lors des jugements de la Cour suprême[4], il n'y avait pas d'obligation de publier le contrat, maintenant, depuis l'amendement, la publication est obligatoire pour certains contrats. Mais dans le cas d'un contrat de vente à tempérament, la publication n'est pas obligatoire, puisqu'en vertu de l'article 1749 C.c.Q.[5], ce sont les règles de la *Loi sur la protection du consommateur* qui s'appliquent et non pas le *Code civil du Québec*, contrairement aux prétentions du Juge Lebel dans les jugements précités.<sup>36</sup>

Cette cause est en appel et il sera opportun que la Cour d'appel clarifie le traitement qui devra être accordé aux ventes à tempérament régies par la *L.P.C.*

---

<sup>34</sup> *Charbonneau c. Location financière d'auto M. & T. Inc.*, R.J.B. 2004-62078 (C.S.).

<sup>35</sup> *Roy (syndic de Turcotte)* AZ-50293869, J.E. 2005-477 (C.S.) en appel.

<sup>36</sup> Supra : Note 35, à la p. 4.

### 5.3 LA PUBLICATION TARDIVE EN CAS D'AVIS D'INTENTION DE DÉPOSER UNE PROPOSITION

Nous sommes d'avis que le vendeur à tempérament, le crédit-bailleur et le bailleur mobilier peuvent reprendre leur bien lorsqu'un avis d'intention de déposer une proposition concordataire est déposé avant l'expiration du délai de 15 jours.

Dans le cas du vendeur à tempérament, sur la base de la définition de « créancier garanti » contenue à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, il devra, dans la mesure où il est un créancier garanti au sens de cette loi, procéder à la publication avant la date de la faillite. Il ne faut pas confondre « date de faillite » et « date d'ouverture de faillite » puisque ce n'est qu'à compter de la date de la faillite que les biens du failli sont dévolus au syndic.<sup>37</sup>

Dans *Transport Consol 1998 Inc. (Syndic de)*<sup>38</sup>, le crédit-preneur a omis de publier ses droits antérieurement au dépôt d'un avis d'intention. Il publie ses droits avant la faillite du preneur. La cour conclut qu'aux termes de l'article 71(2) L.F.I. et sur la base de l'arrêt *Poliquin*<sup>39</sup>, les biens ne sont dévolus au syndic qu'à compter de la date de la faillite, avec les droits et charges dont le débiteur a pu les grever avant la faillite, le tout sujet aux recours en annulation de paiements préférentiels.

Dans *Consol*, la Cour a suivi le raisonnement de la Cour Suprême de Terre-Neuve dans *Labrie Equipment Ltd v. Harvey & Co.*<sup>40</sup>, où il a été jugé que le dépôt d'un avis d'intention ne constituait pas un frein au droit du vendeur à tempérament de publier sa réserve de propriété

---

<sup>37</sup> *Poliquin c. Banque de Montréal* : Supra : Note 7.

<sup>38</sup> *Transport Consol 1998 Inc. (Syndic de)* [2004] R.J.Q. 2253 (C.S.) en appel.

<sup>39</sup> *Poliquin* : Supra : Note 7.

<sup>40</sup> *Labrie Equipment Ltd v. Harvey & Co.*, (1993) 21C.B.R. (3d) 281 (Nfld S.C.).

conformément au *Conditional Sales Act* (Nfld). Toujours dans la mesure où la publication est faite dans les délais prévus par la loi, il s'agit essentiellement d'une mesure conservatoire.

**5.4 QUELS SONT LES « TIERS » VISÉS PAR LES ARTICLES 1745, 1847 ET 1852 C.c.Q.?**

L'article 1749 C.c.Q. indique les conséquences du retard ou de la non-publication d'un contrat de vente à tempérament ainsi que des conditions de revendication. Lorsque la réserve de propriété n'a pas été publiée, le vendeur ou cessionnaire ne peut le reprendre qu'entre les mains de l'acheteur immédiat du bien, toutefois sujet aux droits et charges dont l'acheteur a pu le grever.

Si la réserve devait être publiée mais ne l'a été que tardivement, le vendeur ou cessionnaire ne peut reprendre le bien vendu qu'entre les mains de l'acheteur immédiat, à moins que la réserve n'ait été publiée antérieurement à la vente du bien par cet acheteur.

L'article 1749 C.c.Q. prévoit donc les conséquences face à deux catégories de tiers, soit les acquéreurs subséquents et les créanciers garantis. La Cour Suprême n'a pas déclaré spécifiquement que les « tiers » visés à l'article 1749 C.c.Q. se limitent aux acquéreurs de bonne foi et aux créanciers garantis. Nous savons seulement que le syndic n'est pas un tiers au sens du Code.

Nous sommes d'avis que la Cour Suprême a implicitement adopté le raisonnement du juge Beaugard dans l'affaire *Lefebvre*<sup>41</sup> en limitant les « tiers » aux acquéreurs subséquents et aux créanciers garantis. Pour adopter une position homogène, il faudrait également appliquer par analogie l'article 1749 C.c.Q. au crédit-bail et au bail mobilier.

---

<sup>41</sup> *Lefebvre (Syndic de)*, Supra: Note 17.

Par contre, nous devons signaler que dans l'affaire *Lefebvre*, le juge Lebel souligne que les dispositions sur le bail à long terme ne réfèrent pas spécifiquement à l'article 1749 C.c.Q. sans toutefois exclure toute analogie. La question demeure donc entière : doit-on limiter les « tiers » aux tiers acquéreurs de bonne foi et aux créanciers garantis ou faut-il interpréter ce mot dans son sens ordinaire ? Il s'agit d'un débat à suivre.

### **5.5 LES « DROITS RÉSULTANT DU BAIL » AU SENS DE L'ARTICLE 1852 C.C.Q.**

Dans l'affaire *Lefebvre*, la Cour Suprême conclut que le droit de propriété du locateur ne découle pas du bail mais préexiste en quelque sorte à celui-ci. N'étant pas une sûreté, le bail mobilier est opposable au syndic de faillite. Toutefois, la Cour ne définit pas ce que constitue « les droits découlant d'un bail ».

Dans l'affaire *Transport International Pool Inc. c. St-George, Hébert Inc.*<sup>42</sup>, la Cour est en présence d'un bail de remorque non publié. La Cour d'appel suit le raisonnement de la Cour Suprême dans l'affaire *Lefebvre* et déclare le droit de propriété du bailleur opposable au syndic de faillite. Pour sa part, le juge Morin déclare que l'article 1852 C.c.Q. n'assujettit pas le droit de propriété du locateur à la publicité, puisque ce droit est antérieur et ne résulte pas du contrat de location.

De leur côté, les juges Dalphond et Gendreau reconnaissent également que le droit de propriété du locateur est antérieur au bail et ne résulte pas de celui-ci. Ils suivent également les enseignements de l'arrêt *Lefebvre*. Toutefois, l'honorable juge Dalphond auquel souscrit le juge Gendreau est en désaccord avec les propos de son collègue Morin :

---

<sup>42</sup> *Transport international Pool Inc. c. St-George, Hébert Inc.*, J.E. 2005-247 (C.A.).

Avec les plus grands égards pour mon collègue, sa conclusion que l'article 1852 C.c.Q. n'exige pas la publication par Laplante de son statut de locateur et, par conséquent, qu'il n'y a pas lieu de s'interroger sur les conséquences du défaut de publication, m'apparaît contraire à l'intention législative. En fait, son interprétation rend inutiles le Règlement et les amendements apportés au Code en 1998; elle doit être écartée.<sup>43</sup>

Il découle de ce qui précède que même si le droit de propriété du locateur ne découle pas du bail, ce dernier doit être publié pour maintenir l'opposabilité de la réserve de propriété à l'égard des tiers.

## **5.6 LA PUBLICATION UNIVERSELLE**

L'article 2961.1 C.c.Q. permet la publication unique de la réserve de propriété du vendeur à tempérament, du droit de propriété du crédit-bailleur et des droits résultant du bail à l'égard de l'universalité de biens meubles de même nature susceptible d'être l'objet de tel contrat dans le cour normal des affaires entre deux personnes opérant une entreprise. Cette inscription protège non seulement les biens spécifiquement visés par le contrat publié, mais également tout bien faisant postérieurement l'objet d'un tel contrat entre les mêmes parties et ce, pour une période de dix ans. Contrairement aux articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q., l'opposabilité de la réserve à l'égard des tiers n'est acquise qu'à compter de sa publication, conformément aux règles générales de la publicité des droits.

La publication universelle ne peut pas servir à corriger la publication tardive, ou l'absence de publication, d'une réserve spécifique. En d'autres mots, on ne peut pas faire indirectement ce qu'on ne peut faire directement.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> *Transport international Pool Inc. c. St-George Hébert Inc.*, Supra: Note 42, à la p. 11.

<sup>44</sup> Supra : Note 29, à la page 26.

## 5.7 L'ERREUR DE PUBLICATION

L'article 15 du Règlement sur le RDPRM<sup>45</sup> stipule que lorsque le bien visé par l'inscription est un véhicule routier<sup>46</sup>, une fiche descriptive est établie sous le numéro d'identification du véhicule (le « VIN »).

Dans le cas d'un véhicule automobile, la recherche peut être faite à partir du nom du constituant ou à partir du VIN.

La jurisprudence a souvent été sévère dans le cas d'erreur dans la publication. Nous pouvons résumer les principes comme suit :

- 1) L'erreur dans le nom du constituant peut souvent s'avérer fatale lorsqu'elle rend impossible de retracer la réserve à partir du nom du constituant. C'est la position qu'a adoptée la Cour d'appel dans l'affaire 9076-3335 Québec Inc. (Syndic de)<sup>47</sup>. Comme il ne s'agissait pas de véhicules routiers, seule une fiche nominative existait à l'égard de l'hypothèque publiée. L'erreur cléricale dans le nom a été jugée fatale :

L'erreur dans un numéro matricule ne se compare pas à une erreur d'orthographe dans le nom d'une personne physique. Tout changement dans l'un de ces chiffres crée nécessairement une série de chiffres différente, donc un nom différent. Les combinaisons sont légion. Contrairement à l'erreur d'orthographe qui est souvent apparente, l'erreur dans un chiffre parmi huit est occulte et ne pourra pas facilement être décelée.

---

<sup>45</sup> Les dispositions pertinentes du Règlement sur RDPRM reproduites à la page 4 du présent texte prévoient la création d'une fiche nominative au nom du constituant qui contient le nom et l'adresse du constituant, sa date de naissance s'il s'agit d'une personne physique, et répertorie l'ensemble des droits publiés contre ce constituant en renvoyant aux fiches détaillées qui contiennent la description du droit publié et des biens grevés par celui-ci, de même que le nom et l'adresse des parties à l'acte constitutif.

<sup>46</sup> Supra : Note 45.

<sup>47</sup> 9076-3335 Québec Inc. (Syndic de), 2003 (R.J.Q.) 2102 (C.A.), voir au même effet 9075-7899 Québec Inc. (Syndic de), J.E. 2003-318 (C.S., décision de l'honorable juge Chabot où l'inscription n'avait été faite que sous le nom d'un des deux constituants.)

L'analyse qu'a faite le premier juge des dispositions pertinentes de la loi et sa conclusion m'apparaît sans faille. Comme lui, je suis d'avis que lorsque le constituant d'une hypothèque mobilière est une société dont le nom est un numéro matricule, l'inscription de cette hypothèque doit correctement identifier la société sous son nom légal, sous peine de nullité de l'inscription. [...] Il est exact que la société constituante peut aussi utiliser un nom d'affaires ou une dénomination sociale pour ses activités ou pour s'identifier comme l'autorise, sans l'imposer, l'article 306 C.c.Q. Si ces noms d'emprunt apparaissent sur la réquisition pour fins d'inscription au RDPRM, une fiche nominative sera alors, comme dans le cas présent, dressée « aussi » sous cet autre nom. [...] Le régime de la publicité des droits est donc l'un des rares domaines du droit où il faut, selon moi, résister à un assouplissement des règles de forme. La sauvegarde des droits des tiers commande le respect du formalisme qui a été imposé par le législateur. Libre à lui d'assouplir ces règles s'il le juge opportun.

Une consultation du RDPRM – qui se fait de plus en plus par voie électronique – doit être fiable, complète et instantanée. Il en va de la justification même de l'existence de ce registre. Ici encore, si le législateur veut imposer aux tiers la consultation de plus d'un registre pour connaître l'étendue des droits et des obligations découlant d'actes juridiques auxquels ils ne sont pas partie, il devra le dire de façon expresse.

- 2) Lorsque la publication vise des véhicules routiers, il suffit qu'une seule des deux fiches, soit les fiches nominatives et descriptives, contiennent les informations qui permettront de retracer le droit publié. Ainsi, une erreur dans les VIN de remorques ne sera pas fatale puisque les fiches descriptives sont complémentaires aux fiches nominatives.<sup>48</sup>

## 5.8 LES AÉRONEFS

L'article 202.35 du *Règlement de l'aviation canadien* adopté en vertu de la *Loi sur l'aéronautique* requiert l'immatriculation d'un aéronef en faveur de la personne qui en a la garde et la responsabilité légale d'un aéronef et non pas nécessairement en faveur du réel propriétaire. Dans deux décisions, nos tribunaux ont déclaré que dans le cas d'une location

---

<sup>48</sup> *Transport Campeau (Syndic de)*, REJB 2002-32685 (C.S.), en appel; voir au même effet *Bomhoff Aerospace Corporation (Syndic de)*, J.E. 2002-1517 (C.S.) (devant Régistraire).

d'avion, l'immatriculation fédérale et la publication du bail selon les prescriptions du *Code civil du Québec* sont toutes deux nécessaires.<sup>49</sup>

## 6. CONCLUSION

Comme nous avons pu constater, la piètre rédaction et le manque d'uniformité des articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q. n'ont pas fini d'alimenter la jurisprudence. Nous sommes loin de l'objectif du législateur qui, lors de l'adoption de la Loi 181, avait pour but de publiciser les droits des parties et de protéger les « tiers ».

Il serait souhaitable que des clarifications soient apportées à ces textes par le législateur pour harmoniser leur application ou, à défaut, par la Cour d'appel du Québec et la Cour Suprême du Canada, quant à, par exemple, l'identité des « tiers » protégés par ces articles et la question du vendeur à tempérament et la L.P.C. (dans l'affaire Roy).

---

<sup>49</sup> *Aviation Québec Labrador Ltée c. PricewaterhouseCooper Inc.*, [2004] RJQ 465, en appel; 9061-5428 Québec Inc. (Dorval Aéroteknik c. A.T.L. Air Tuteurs Ltée, AZ-50324883 (C.Q.)).