

Restructuration, insolvabilité
et droit bancaire

lavery
DROIT ► AFFAIRES

L'INTERPRÉTATION D'UNE ENTENTE DE PAIEMENTS PROGRESSIFS PAR UN JUGE SIÉGEANT EN FAILLITE DANS LA PROVINCE DE QUÉBEC

LUC THIBAUDEAU

UNE RÉCENTE DÉCISION RENDUE PAR LA COUR SUPÉRIEURE DE LA PROVINCE DE QUÉBEC PAR LE JUGE JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, SIÉGEANT À LA DIVISION DE FAILLITE, PORTE SUR UNE ENTENTE DE PAIEMENTS PROGRESSIFS (*PROGRESS PAYMENT AGREEMENT*) CI-APRÈS : L'«ENTENTE DE PAIEMENTS PROGRESSIFS») ET UNE CONVENTION-CADRE DE BAIL (*MASTER LEASE AGREEMENT*) INTERVENUES ENTRE UNE SOCIÉTÉ DE FINANCEMENT, SOIT MAXIUM FINANCIAL SERVICES INC. (CI-APRÈS : « MAXIUM ») (CI-APRÈS : LA «CONVENTION DE BAIL MAÎTRESSE») ET UNE SOCIÉTÉ DE LOCATION DE VOITURETTES DE GOLF, SOIT DESROSIERS GOLF INC. (CI-APRÈS : « DESROSIERS »).

Desrosiers est une entreprise de location et de vente de voiturettes de golf. Maxium avait financé en faveur de Desrosiers environ deux cents (200) voiturettes de golf, qu'elle a achetées et livrées à Desrosiers conformément aux termes et conditions de l'Entente de Paiements Progressifs. La Convention de Bail Maître indique clairement que lorsque des voiturettes devaient être louées à des tierces parties par Desrosiers, des annexes devaient être dressées dans lesquelles seraient indiquées les voiturettes devant être louées aux termes des modalités et conditions de la Convention de Bail Maître. L'Entente de Paiements Progressifs, quant à elle, indiquait que Desrosiers disposait d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la livraison d'une voiturette pour louer celle-ci et l'inscrire dans l'annexe appropriée ou, encore, pour en faire l'acquisition auprès de Maxium.

Toutes les voiturettes ainsi visées par de telles annexes dressées aux fins de location (ci-après : l'« **Inventaire de Location** ») étaient assujetties aux réserves de propriété du crédit-bailleur publiées au Registre des droits personnels et réels mobiliers (ci-après : le « **RDPRM** »). La Convention de Bail Maître a également été publiée au RDPRM. Toutefois, cela ne fut pas le cas de l'Entente de Paiements Progressifs. Les voiturettes qui ont été livrées à Desrosiers, mais qui n'ont pas été louées à une tierce partie (ci-après : l'« **Inventaire de Ventes** »), sont toujours régies par l'Entente de Paiements Progressifs.

En février 2009, Desrosiers est déclarée faillie. À la date de cette faillite, près de 50 voiturettes avaient été louées, constituaient l'Inventaire de Location et étaient régies par la Convention de Bail Maître et les annexes qui y étaient jointes. Soixante-dix autres voiturettes constituant l'Inventaire de Ventes n'avaient pas été vendues ni louées à des tierces parties, et étaient toujours régies

par l'Entente de Paiements Progressifs. Toutefois, à la date de la faillite, le délai de quatre-vingt-dix (90) jours indiqué dans l'Entente de Paiements Progressifs et mentionné précédemment était arrivé à expiration.

Cette clause prévoyait que Desrosiers devait acheter les voiturettes qui n'avaient pas été louées après 90 jours :

4. You will, not later than 90 days subsequent to the date on which any unit of Equipment has been purchased by Maxium hereunder (the "Purchase Period"), lease such unit from Maxium pursuant to the Master Agreement. If for any reason whatsoever, including failure of the parties to agree on rental terms, failure or loss of any of the Equipment, or default by You pursuant to the Master Agreement, you and Maxium do not enter into such a lease with respect to any unit of the Equipment that has been purchased by Maxium hereunder, You will purchase from Maxium, and Maxium will sell to You, on the next business day following the expiry of the applicable Purchase Period, at a price equal to 102% of the Price for such unit, all right, title and interest of Maxium in and to such unit. Each such purchase and sale transaction will be made on as "as is, where is" basis without any representation or warranty by Maxium, other than Maxium has done no act to encumber such unit and is fully entitled to sell its right, title and interest therein as contemplated hereby.

Maxium a transmis sa preuve de réclamation de biens au syndic de Desrosiers et réclamait la propriété de toutes les voiturettes qu'elle avait financées et livrées et qui faisaient partie tant de l'Inventaire de Location que de l'Inventaire de Ventes. Le syndic a accueilli la preuve de réclamation de biens de Maxium pour les 50 voiturettes faisant partie de l'Inventaire de Location, mais non pour les 70 voiturettes faisant partie de l'Inventaire de Ventes, prétendant que les droits y reliés n'avaient pas été publiés au RDPRM, et qu'en vertu de l'article 4 de l'Entente de Paiements Progressifs, la propriété des voiturettes avait été transférée à Desrosiers et qu'elles faisaient, par conséquent, partie des biens de Desrosiers (« *You will purchase from Maxium and Maxium will sell to you* »). Le syndic alléguait que l'article 4 de l'Entente de Paiements Progressifs constituait une promesse bilatérale de vente et de transfert de propriété des voiturettes, même si Desrosiers n'avait pas acquitté le prix de celles-ci.

Maxium a interjeté appel de la décision du syndic devant la Cour supérieure siégeant en faillite. Maxium prétendait qu'elle était toujours propriétaire de ces voiturettes faisant partie de l'Inventaire de Ventes et que celles-ci ne pouvaient avoir été transférées à Desrosiers puisque Desrosiers n'en avait pas payé le prix. Maxium soutenait également que l'Entente de Paiements Progressifs stipulait que ces voiturettes devaient demeurer la propriété exclusive de Maxium en tout temps.

Le juge Émond confirme le caractère exécutoire et l'opposabilité de l'Entente de Paiements Progressifs au syndic, même si celle-ci n'avait pas été publiée au RDPRM. Le juge Émond a été d'avis que l'Entente de Paiements Progressifs n'avait pas la même valeur qu'une sûreté réelle. Toutefois cette Entente de Paiements Progressifs est un contrat conclu entre les parties qui stipule que les voiturettes livrées devront soit (a)

figurer dans une annexe dressée aux termes de la Convention de Bail Maitresse, ou (b) être achetées par Desrosiers si elles n'ont pas été louées ou vendues à des tierces parties dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours.

Selon le juge, l'Entente de Paiements Progressifs confirme l'argument soulevé par Maxium à l'effet que le droit de propriété ne pouvait être transféré à Desrosiers tant que les conditions y énoncées n'avaient pas été remplies. L'une de ces conditions prévoyait le paiement des voiturettes par Desrosiers, ce qui n'avait pas été fait. Le juge déclare que même si l'Entente de Paiements Progressifs constituait une entente bilatérale de vente/achat, une telle promesse n'équivaut pas réellement à une vente, mais plutôt à un avant-contrat. En somme, même si Desrosiers était en possession des voiturettes faisant l'objet d'une telle promesse, elle ne les possédait pas à titre de propriétaire.

Maxium est toujours demeurée propriétaire des voiturettes faisant partie de l'Inventaire de Location tant et aussi longtemps qu'un contrat de vente n'avait pas été signé et le paiement acquitté. Le juge déclare que la présence d'une clause de défaut permettant à Maxium de reprendre possession des voiturettes appuyait aussi cette interprétation de l'Entente de Paiements Progressifs.

Prétendre le contraire équivaudrait à dire que Desrosiers pouvait tirer avantage de son défaut, ce qui n'était clairement pas l'intention des parties.

À notre connaissance, il n'y a pas d'autre décision rendue au Québec sur le caractère exécutoire d'une Entente de Paiements Progressifs. Cette décision démontre que des biens livrés aux termes d'une Entente de Paiements Progressifs mais ne figurant pas dans les annexes dressées aux fins de location demeureront la propriété du locateur, même si aucune réserve de propriété n'a été publiée dans les registres publics.

Toutefois, par mesure de précaution, il est souhaitable de s'assurer que tout document susceptible d'aider à fournir la preuve d'un droit de propriété soit déposé et publié aux registres concernés, comme le Registre des droits réels et personnels mobiliers auquel on a recours au Québec.

LUC THIBAudeau

514 877-3044

lthibaudeau@lavery.ca

VOUS POUVEZ COMMUNIQUER AVEC LES MEMBRES SUIVANTS DU GROUPE RESTRUCTURATION, INSOLVABILITÉ ET DROIT BANCAIRE POUR TOUTE QUESTION RELATIVE À CE BULLETIN

PIERRE BOURQUE, c.r., Ad. E. 514 878-5519

EUGÈNE CZOLIJ 514 878-5529

PIERRE DENIS 514 877-2908

PHILIPPE D'ETCHEVERRY 514 877-2996

DANIEL DES AULNIERS 418 266-3054

JACQUES Y. DESJARDINS 613 560-2522

MARTIN J. EDWARDS 418 266-3078

JOCELYNE GAGNÉ 514 878-5542

NICOLAS GAGNON 514 877-3046

JULIE GRONDIN 514 877-2957

RICHARD HINSE 514 877-2902

JEAN LEGAULT 514 878-5561

PIERRE M. LEPAGE 514 878-5562

PATRICE RACICOT 514 878-5567

JEAN-YVES SIMARD 514 877-3039

MATHIEU THIBAUT 514 878-5574

VINCENT THIBEAULT 514 877-3003

DOMINIQUE VALLIÈRES 514 877-2917

BRUNO VERDON 514 877-2999

EMIL VIDRASCU 514 877-3007

JONATHAN WARIN 514 878-5616

ABONNEMENT VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉSABONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET lavery.ca OU EN COMMUNIQUANT AVEC CAROLE GENEST AU 514 877-3071.

► lavery.ca

© Tous droits réservés 2010 ► LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. ► AVOCATS

Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit.

Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.

MONTRÉAL QUÉBEC LAVAL OTTAWA