

# **Deuxième conférence avancée sur les sûretés**

**Les 20 et 21 janvier 2005**

**Hôtel Omni**

**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**

**Pierre Denis**

**Associé, Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L.**

**Avec la collaboration de**

**Benjamin Gross**

**Avocat, Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L.**

**LAVERY, de BILLY S.E.N.C.R.L.**

(1)	RÉSUMÉ DES FAITS.....	3
(2)	LE DROIT AVANT LES DÉCISIONS DE LA COUR SUPRÊME DU CANADA...	3
(3)	LES DÉCISIONS DE LA COUR SUPRÊME DU CANADA .....	6
3.1	LEFEBVRE (SYNDIC DE) ; TREMBLAY (SYNDIC DE) .....	6
3.2	OUELLET (SYNDIC DE).....	8
3.3	CONCLUSIONS À TIRER DES JUGEMENTS DE LA COUR SUPRÊME DU CANADA.....	9
(4)	QUESTIONS OUVERTES .....	10
4.1	CRÉDIT-BAIL.....	10
4.1.1	Qualification .....	10
4.1.2	Éléments manquants au crédit-bail .....	10
4.2	LE DÉLAI DE QUINZE (15) JOURS POUR PUBLIER .....	11
4.2.1	<i>Scénario 2.1 : Dans tous les cas, est-ce que le délai de quinze (15) jours pour publier la réserve de propriété (1745 C.c.Q.), le droit de propriété du crédit-bailleur (1847 C.c.Q.) et les droits du locateur résultant du bail (1852 C.c.Q.) est un délai de déchéance ou un délai de grâce ?</i> .....	11
4.2.2	<i>Scénario 2.2 : Si le crédit-preneur ou le locateur fait défaut de publier son droit de propriété du crédit-bailleur ou ses droits résultant d'un bail dans les quinze (15) jours du crédit-bail ou du contrat de louage, selon le cas, aura-t-il priorité sur les créanciers garantis du crédit-preneur ou du locataire sur les biens loués ?</i> .....	13
4.2.3	<i>Scénario 2.3 : La réserve de propriété (1745 C.c.Q.), les droits de propriété du crédit-bailleur (1847 C.c.Q.) ou le droits résultant d'un bail (1852 C.c.Q.) ne sont pas publiés avant la faillite de l'acheteur en vertu d'un contrat de vente à tempérament, du crédit-preneur ou du locataire, selon le cas, mais sont publiés dans le quinze (15) jours du contrat en question</i> .....	14
4.3	QUAND LE DÉLAI DE QUINZE (15) JOURS POUR LA PUBLICATION COMMENCE-T-IL À COURIR ?.....	15
4.4	CESSIONS ET TRANSFERTS .....	16
4.5	CONTRATS CADRES DE VENTE À TEMPÉRAMENT, DE CRÉDIT-BAIL ET DE LOUAGE VISANT UNE UNIVERSALITÉ DE BIENS MEUBLES (INSCRIPTION GLOBALE) .....	18
4.6	LA TITRISATION.....	19
4.7	LES SUPER-PRIORITÉS DE LA COURONNE.....	20
4.8	LES ERREURS DE PUBLICATION AU RDPRM.....	20
(5)	CONCLUSION .....	21

Mesdames,  
Messieurs,

En novembre 2004, la Cour suprême du Canada a déposé trois importantes décisions, longuement attendues par les praticiens, syndics à la faillite, institutions financières et hommes d'affaires oeuvrant dans les domaines de la vente à tempérament, du crédit-bail et du bail ordinaire.

Nous notons au départ que nous présumerons, pour les fins des présentes, la connaissance des principes de base concernant le bail, le crédit-bail et la vente à tempérament.

**(1) Résumé des faits**

*Services Daimler Chrysler Canada Inc. c. Lebel [ci-après Lefebvre (Syndic de)] et GMAC Location Limitée c. Raymond Chabot Inc. [ci-après Tremblay (Syndic de)]*<sup>1</sup>:

Dans les deux cas, un locateur a loué un véhicule à un locataire pour une période de trente-six (36) mois. Les locataires ont fait faillite peu de temps après. Les locateurs ont inscrit leurs contrats de location au Registre des droits personnels et réels mobiliers (le «RDPRM») plus que quinze (15) jours après la date du contrat de louage, et ce, postérieurement à la date de la faillite des locataires, et ont déposé une réclamation du véhicule auprès du syndic à la faillite. Le syndic, dans les deux (2) cas, a rejeté la réclamation pour le motif que les droits résultant des baux étaient inopposables au syndic car ils n'avaient pas été publiés dans les quinze (15) jours du contrat de louage.

*Banque Nationale du Canada c. Samson Bélair & Touche [ci-après Ouellet (Syndic de)]*<sup>2</sup>:

Les faits sont similaires à ceux dans *Lefebvre (Syndic de)* et *Ouellet (Syndic de)*, sauf que les parties ont conclu un contrat de vente à tempérament plutôt qu'un contrat de location.

**(2) Le droit avant les décisions de la Cour suprême du Canada**

Les principes ressortant des décisions de la Cour d'appel du Québec avant les décisions de la Cour suprême du Canada dans *Lefebvre (Syndic de)*, *Tremblay (Syndic de)* et *Ouellet (Syndic de)* étaient:

---

<sup>1</sup> 2004 C.S.C. 63.

<sup>2</sup> 2004 C.S.C. 64.

1. «les droits (du locateur) résultant d'un bail» en vertu d'un contrat de louage (1852 du *Code Civil du Québec* («C.c.Q.»)) sont inopposables au syndic à la faillite s'ils sont publiés au RDPRM après le délai de quinze (15) jours établis à l'article 1852 C.c.Q. et suite à la faillite des locataires<sup>3</sup>;
2. une «réserve de propriété» en vertu d'une vente à tempérament est inopposable du syndic à la faillite de l'acheteur si elle est publiée au RDPRM après le délai de quinze (15) jours prévus à l'article 1845 C.c.Q. et postérieurement à la faillite de l'acheteur<sup>4</sup>;
3. la réserve de propriété en vertu d'une vente à tempérament, les droits de propriété du crédit-bailleur en vertu du crédit-bail et les droits du locateur résultant d'un bail sont assimilés à une «sûreté»<sup>5</sup>; et
4. le syndic à la faillite est un «tiers» pour les fins des articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q.<sup>6</sup>.

De plus, la Cour d'appel du Québec a noté à deux reprises<sup>7</sup> en *obiter* que le délai de quinze (15) jours mentionné au C.c.Q. pour inscrire la « réserve de propriété », les « droits de propriété du crédit-bailleur » et les « droits résultant du bail » au RDPRM constitue un délai de déchéance plutôt qu'un délai de grâce. Certains auteurs et juges ont depuis tenté d'atténuer la position de la Cour d'appel<sup>8</sup>.

Suite aux décisions de la Cour d'appel du Québec dans *Massouris*, *Mervis* et *Lefebvre* (C.A.), une inquiétude certaine s'est établie chez les vendeurs à tempérament,

---

<sup>3</sup> *Massouris (Syndic de)* J.E. 2002-726 [ci-après *Massouris*]; *Lefebvre and Services Financiers Daimler Chrysler (Rebis) Canada inc. c. Lebel* REJB 2003-38975 (C.A.) [ci-après *Lefebvre* (C.A.)].

<sup>4</sup> *Mervis (Syndic de)* J.E. 2002-1650 [ci-après *Mervis*].

<sup>5</sup> *Massouris et Lefebvre* (C.A.). Voir contrat, la dissidence de Monsieur le juge Beauregard dans *Lefebvre* (C.A.).

<sup>6</sup> *Massouris, Mervis et Lefebvre* (C.A.). Voir Contra, la dissidence de Monsieur le juge Beauregard dans *Lefebvre* (C.A.).

<sup>7</sup> *Massouris et Lefebvre* (C.A.).

<sup>8</sup> Voir par exemple *Payette, Louis*, «La location à long terme de matériel d'équipement et de véhicules routiers», (2002) 62 R. du B. can. 7, p. 31: «Faut-il déduire de l'*obiter* de la Cour d'appel que l'expiration du délai déchoit le locateur du droit d'effectuer une inscription avec effet rétroactif ou, tout simplement, du droit d'inscrire? Nous croyons qu'il faut plutôt prendre cet *obiter* dans son contexte, celui de la faillite du locataire survenue pendant le délai de quinze jours; l'expiration de ce délai avant que l'inscription n'ait lieu constitue une déchéance : le syndic acquiert dès ce moment le droit d'alléguer l'inopposabilité.». Voir aussi *Financière du Québec c. Filiatures Canadienne Fidelity Itée (syndic de)*, [2002] J.Q. n° 3542 (C.S., J. Hilton) [ci-après «*Financière*»].

crédits-bailleurs et locateurs. Les praticiens ont généralement informé leurs clients que la seule façon d'avoir une protection certaine était:

1. de s'assurer que le contrat est véritablement une vente à tempérament, un crédit-bail ou un contrat de louage, le cas échéant, afin de s'assurer que le contrat est publié de façon appropriée; et
2. de s'assurer que le contrat soit publié au RDPRM dans les quinze (15) jours de la vente à tempérament, du crédit-bail ou du contrat de louage, le cas échéant.

L'inquiétude ne s'arrêtait pas là. Des questions importantes avaient été laissées sans réponses définitives, par exemple :

- i) s'il est vrai que le délai d'inscrire de quinze (15) jours est de déchéance, que faire avec les ventes à tempérament, crédits-bails et contrats de louage qui n'avaient pas été publiés dans les quinze (15) jours?
- ii) quelle est la date à laquelle le délai de quinze (15) jours commence à courir? Est-ce au moment de la signature du contrat, du transfert des biens à l'acheteur en vertu d'un contrat de vente à tempérament, au crédit-preneur en vertu d'un contrat de crédit-bail ou au locataire en vertu d'un contrat de louage, ou à un autre moment?

D'autres questions demeuraient sans réponse :

- iii) Si lors d'un crédit-bail le crédit-bailleur omet de dénoncer le contrat de crédit-bail dans l'acte d'achat (article 1844 C.c.Q.), est-ce que ce crédit-bail doit être publié comme des droits de propriété du crédit-bailleur, des droits résultant du bail, ou par défaut, n'est plus publiable?
- iv) Est-ce que la règle du quinze (15) jours s'applique:
  - aux cessions de réserve de propriété (1745 C.c.Q.), des droits de propriétés du crédit-bailleur (1847 C.c.Q.) ou des droits résultants du bail (1852 C.c.Q.), selon le cas?
  - à un contrat cadre de vente à tempérament, de crédit-bail ou de louage (2961.1 C.c.Q.), selon le cas?
- v) Si les ventes à tempérament, les crédits-bails et les contrats de louage sont assimilables à des sûretés, quelle est leur interaction avec les super-priorités de la couronne, les créanciers garantis et les créanciers ordinaires?
- vi) Si une réserve de propriété, le droit de propriété du crédit-bailleur ou les droits d'un locateur résultant d'un bail ont été publiés avec des erreurs, est-ce fatal à leur opposabilité aux tiers? Si oui, est-ce que toute erreur a un effet similaire

ou est-ce qu'il doit s'agir d'une erreur de substance (par exemple, une erreur dans le nom de l'acheteur à tempérament<sup>9</sup>, du crédit-preneur ou du locataire par opposition à une erreur dans le numéro d'identification d'un véhicule (VIN)<sup>10</sup> ou dans le numéro de série d'une pièce d'équipement<sup>11</sup>)?

Il n'y avait pas de réponses claires à ces questions et les praticiens espéraient que la Cour suprême du Canada éclaircirait ces questions.

### (3) Les décisions de la Cour suprême du Canada

Les décisions de la Cour suprême du Canada dans *Lefebvre (Syndic de)*, *Tremblay (Syndic de)* et *Ouellet (Syndic de)* surprennent les praticiens par leur brièveté. La Cour suprême se limite strictement à ne répondre qu'aux questions devant elle.

#### 3.1 *Lefebvre (Syndic de)* ; *Tremblay (Syndic de)*

Monsieur le juge LeBel dans *Lefebvre (Syndic de)* et *Tremblay (Syndic de)* commence son analyse en faisant de brèves remarques sur l'aménagement du droit des sûretés en droit civil québécois, suite à l'entrée en vigueur du C.c.Q. Il note que le droit des sûretés réelles du Québec était désormais structuré autour de l'hypothèque, mais que le législateur avait aussi reconnu un autre type de droit, soit la priorité (2647 C.c.Q.). Il ajoute que le législateur québécois a écarté la solution de la présomption d'hypothèque pour englober toutes les formes de sûretés, y compris les «sûretés – propriétés»<sup>12</sup>, et a mis en place «un régime simplifié et unifié de sûretés, qui maintenait toutefois la distinction fondamentale entre les notions de sûreté et de propriété dans le domaine de la constitution et mise en œuvre des garanties réelles»<sup>13</sup>.

Durant la même période, le législateur prévoyait la création du RDPRM afin de pallier à certains «vices sérieux du régime antérieur» et afin de rendre publique les sûretés créées sur des biens meubles selon les règles du nouveau C.c.Q.<sup>14</sup>. Mais, «comme dans le cas de la publicité foncière, ainsi que le prévoit l'article 2941 C.c.Q., la publication au RDPRM ne vise pas à effectuer des transferts de propriété, mais, en règle générale, à rendre les droits visés par la faculté ou l'obligation de publication opposable aux tiers»<sup>15</sup>. Aussi, ce n'est qu'en 1998<sup>16</sup> que le législateur a imposé l'obligation de publier au RDPRM les réserves de propriétés prévues par les contrats de

<sup>9</sup> 9075-7899 *Québec Inc. (Syndic de)*, J.E. 2003-318 (C.S.).

<sup>10</sup> *Transport E.L. Campeau Inc. (Syndic de)*, J.E. 2002-1246 (C.S.).

<sup>11</sup> Se reporter à l'affaire *Bomhoff Aerospace Corporation (Syndic de)*, J.E. 2002-1517 (C.S.).

<sup>12</sup> *L'Offre de révision du Code Civil, Rapport sur le Code civil du Québec* (1977), vol. 11, t. 1, p. 431-435.

<sup>13</sup> Voir paragraphe 20 de la décision.

<sup>14</sup> D.-C., Lamontagne et P. Ducharme, *La publicité des droits* (3<sup>e</sup> ed. 2001), p. 301.

<sup>15</sup> *Ibid.* pp. 31-32

<sup>16</sup> Voir les articles 6, 7, 8 et 10 de 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.

vente à tempérament, les droits de propriété du crédit-bailleur en vertu des crédits-bails et les droits découlant des baux à long terme de véhicules routiers comme condition de leur opposabilité aux tiers, « afin de faciliter le commerce des biens meubles ».

Monsieur le juge Lebel statue ensuite que selon ses règles « fondamentales », le contrat de louage n'est pas translatif de propriété entre le locateur et le locataire, ce dernier n'ayant qu'un statut de détenteur et d'utilisateur à titre précaire. De plus, Monsieur le juge Lebel rejette l'orientation adoptée dans l'arrêt *Massouris* et la jurisprudence de la Cour d'appel selon laquelle 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 qui tendent à introduire dans le droit des sûretés réelles du Québec la présomption d'hypothèque, concept rejeté par le législateur en 1994. Même si la vente à tempérament, le crédit-bail et le louage représentent tous des techniques destinées à atteindre un même objectif, il faut (i) s'arrêter à la teneur des contrats intervenus et à leur situation dans les classifications des contrats établis par le C.c.Q. et utilisés par les parties, (ii) se garder de mettre de côté les catégories fondamentales du droit des biens, et (iii) ne pas négliger le régime établi par le type de contrat nommé. Aucune disposition du C.c.Q. ne transforme les droits du locateur résultant du bail en une hypothèque. Donc, en vertu du bail, le véhicule en question demeure dans le patrimoine du locateur.

Monsieur le juge Lebel réitère ensuite qu'en vertu de l'article 2941 C.c.Q. la publicité des droits n'est pas une technique de transfert du droit de propriété. Il s'en suit 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 »<sup>17</sup>. La fonction de la publicité est de rendre ces droits opposables aux tiers et déterminer leur rang ou leur effet suivant les dispositions de la loi.

Le droit de propriété du locateur ne découle pas du bail et la publicité du droit de propriété du locateur n'est pas nécessaire à son existence. Cette publicité n'est requise que pour protéger ce droit à l'égard des tiers. Il n'y a rien dans le C.c.Q. ni dans la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*<sup>18</sup> qui modifie la nature du droit de propriété du locateur sur la chose louée et les droits qui en découlent vis-à-vis le locataire; le locateur conservant son droit de propriété vis-à-vis le locataire.

Monsieur le juge Lebel note ensuite que la Cour d'appel a assimilé le syndic à la faillite à un tiers, et commente que « cette conclusion repose sur une conception trop réductrice du rôle de syndic, de la dualité de ses statuts lors de l'ouverture de la faillite, ainsi que de la nature de la cession des biens du failli qui lui est faite et la saisine qu'il détient en conséquence ».<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Voir paragraphe 28 du jugement

<sup>18</sup> L.R. 1985, ch. B-3 [ci-après L.F.I.]

<sup>19</sup> Voir paragraphe 32 du jugement.

La Cour suprême du Canada note que « le contenu juridique de la fonction du syndic ne se laisse pas définir aisément »<sup>20</sup>. De plus, « le concept strict de propriété rend mal compte de la nature des fonctions du syndic et des droits qu'il exerce »<sup>21</sup>. Le syndic n'exerce que des droits précis par rapport à un patrimoine dont le contenu est circonscrit par l'article 67 L.F.I. À l'ouverture de la faillite, le rôle du syndic est double : (1) il prend le contrôle et représente le failli, sans confondre sa personnalité juridique avec le débiteur, tout en ayant le droit de poursuivre le débiteur, et (2) il représente les créanciers pour la gestion et la liquidation des biens du failli. Selon l'honorable juge Lebel :

« 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 ses interventions mettront en jeu. »

De plus, en vertu de l'article 67 L.F.I., le syndic n'est saisi que des biens se trouvant dans le patrimoine du débiteur, et selon le juge Lebel, ne détient pas d'intérêt supérieur à celui du failli sur les biens visés par son intervention, sauf disposition législative au contraire (par exemple, des recours en annulation de paiements préférentiels ou de transferts irréguliers, par lesquels le patrimoine du failli est reconstitué).

Par conséquent, les véhicules loués n'ont jamais fait partie du patrimoine des débiteurs, et donc, les réclamations des appelantes devaient être acceptées.

La Cour suprême du Canada différencie sa décision ici de celle qu'elle avait rendue dans *Giffen (Re)*<sup>22</sup>, car en vertu de l'article 20 (b)(i) du *Personal Property Security Act*<sup>23</sup>, le syndic a un intérêt supérieur au failli, ce qui n'est pas le cas au Québec suite au défaut de publier les droits du locateur résultant du bail.

### 3.2 *Ouellet (Syndic de)*

Monsieur le juge Lebel s'en remet à sa décision dans *Lefebvre (Syndic de); Tremblay (Syndic de)* pour l'examen de la distinction entre le droit de propriété et les sûretés réelles, de la classification et de la définition de ces dernières dans le C.c.Q., de la nature et des effets de la publicité des droits et du statut, du rôle et de l'étendue de la saisine du syndic à la suite de l'ouverture de la faillite.

---

<sup>20</sup> Voir paragraphe 33 du jugement.

<sup>21</sup> Voir paragraphe 35 du jugement.

<sup>22</sup> [1998] 1 R.C.S. 91

<sup>23</sup> S.B.C. 1989, ch. 36

Dans la vente à tempérament, la propriété du bien (et non une simple sûreté) reste avec le vendeur jusqu'à l'arrivée du terme prévu<sup>24</sup>. Par contre, la réserve de propriété en vertu d'un tel contrat doit être publiée selon l'article 1745 C.c.Q. Les conséquences du défaut de publication et de la publication tardive sont mentionnées à l'article 1749 C.c.Q.

Puisque la réserve du droit de propriété est un droit de propriété (1745 C.c.Q.), et que l'article 1749 C.c.Q. reconnaît le droit de reprendre le bien entre les mains de l'acheteur immédiat, il ne faut pas assimiler la vente à tempérament à une sûreté. Le vendeur en vertu d'un contrat de vente à tempérament demeure ainsi le propriétaire du véhicule et par conséquent, le syndic à la faillite de l'acheteur failli ne peut le revendiquer à moins qu'il soit considéré un tiers en vertu de l'article 1749 C.c.Q. Monsieur le juge Lebel, se basant sur sa décision dans *Lefebvre (Syndic de); Tremblay (Syndic de)*, en vient à la conclusion que dans l'état du droit applicable au litige, le syndic ne pouvait pas être considéré comme un tiers, et donc, que la réclamation du vendeur devrait être reconnue.

Par contre, l'honorable juge Lebel ajoute ce qui suit :

« Depuis, cependant, il convient de noter que des modifications législatives apportées à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* auraient conduit à un résultat différent, si elles avaient été applicables à la présente affaire. En effet, les modifications apportées à la définition du créancier garanti dans cette loi fédérale par les art. 25-28 de la *Loi d'harmonisation no 1 du droit fédéral avec le droit civil*, L.C. 2001, ch. 4, assimilent la réserve de propriété stipulée dans une vente à tempérament à une sûreté, à l'égard du syndic. Le défaut de publication de ce droit, dans le contexte d'une faillite, le rend désormais inopposable au syndic. »

### 3.3 Conclusions à tirer des jugements de la Cour suprême du Canada

Les conclusions des décisions de la Cour suprême du Canada sont les suivantes :

- (1) la Cour suprême du Canada maintient la distinction entre, d'une part, le droit de propriété et les contrats nommés dont nous discutons et d'autre part, les sûretés et, quoique cela ne soit pas notre propos, cette distinction aura un impact certain sur l'utilisation variée qui est faite des techniques de financements basées sur le droit de propriété par opposition aux sûretés proprement dites;
- (2) le contrat de vente à tempérament et le contrat de louage ne pouvant être assimilés à une sûreté, le vendeur à tempérament et le locateur ont un droit de propriété dans les biens visés;

---

<sup>24</sup> Voir article 1745 C.c.Q.

- (3) s'il y a défaut de publier les droits du locateur résultant du bail, ceux-ci demeurent opposables au syndic à la faillite d'un locataire, et le syndic à la faillite n'est pas un tiers pour les fins de l'article 1852 C.c.Q.;
- (4) s'il y a (dorénavant) défaut de publier un contrat de vente à tempérament, la réserve de propriété du vendeur à tempérament sera assimilée à une sûreté en vertu de l'article 2 L.F.I., et sera donc inopposable au syndic à la faillite d'un acheteur.

Par conséquent, il devient clair que le défaut de publication vis-à-vis un syndic à la faillite sera traité différemment selon qu'il s'agisse de droits d'un locateur résultant d'un bail ou d'une réserve de propriété d'un vendeur en vertu d'une vente à tempérament.

Malheureusement, plusieurs questions demeurent ouvertes.

#### (4) Questions ouvertes

##### 4.1 **Crédit-bail**

###### 4.1.1 Qualification

En nous basant sur les principes qui soutiennent les décisions de la Cour suprême du Canada, il nous paraît évident que le droit de propriété du crédit-bailleur ne peut être assimilé à une sûreté, car le crédit-bailleur conserve le droit de propriété dans le bien faisant l'objet du crédit-bail, de la même manière qu'un contrat de louage.

Par contre, ce droit est également assujéti à l'obligation de le publier afin de le rendre opposable aux tiers.

Le syndic, suite aux décisions de la Cour suprême du Canada, ne peut être considéré comme un tiers par rapport au crédit-preneur failli, à moins qu'une législation spécifique ne le prévoit ou ait cet effet. De façon similaire au contrat de louage, il n'y a pas de disposition dans le C.c.Q., ni dans la L.F.I., ni dans d'autres lois québécoises ou canadiennes qui s'appliquent au Québec.

Par conséquent, il y a lieu de conclure que s'il y a défaut de publier un contrat de crédit-bail, le droit de propriété du crédit-bailleur demeure opposable au syndic à la faillite d'un crédit-preneur et que le syndic à la faillite ne peut être assimilé à un tiers pour les fins de l'article 1847 C.c.Q.

###### 4.1.2 Éléments manquants au crédit-bail

Le crédit-bail, par sa nature même, est une relation tripartite entre le crédit-bailleur, le crédit-preneur et le vendeur/manufacturier des biens meubles qui font l'objet de ce

crédit-bail. Le bien qui sera loué doit être acquis d'un tiers par le crédit-bailleur, à la demande du crédit-preneur et conformément aux instructions de ce dernier. Deux conditions additionnelles s'ajoutent : le crédit-bail ne peut être consenti qu'à des fins d'entreprise (1842 C.c.Q.) et le crédit-bailleur doit dénoncer le contrat de crédit-bail dans l'acte d'achat (1844 C.c.Q.).

Si le contrat en question ne respecte pas l'ensemble des conditions applicables à la convention de crédit-bail, un doute subsiste quant à savoir s'il doit être publié pour être opposable aux tiers. Par exemple, que se passe-t-il si le crédit-bailleur ne dénonce pas le contrat de crédit-bail au vendeur/manufacturier, mais fait néanmoins l'acquisition des biens et les met à la disposition du crédit-preneur?

En se fondant sur l'article 2938(3) C.c.Q., on pourrait soutenir que les droits personnels et réels mobiliers (autres que ceux décrits à l'article 2938(2) C.c.Q., lesquels ne sont pas pertinents au cas sous étude) doivent être publiés au RDPRM dans la mesure prescrite par la loi et que l'article 2938(3) C.c.Q. ne s'appliquant pas en l'espèce, le contrat n'aurait pas à être publié au RDPRM.

Toutefois, le contrat pourrait dans bien des cas constituer un contrat de louage et, de ce fait, être soumis aux exigences de publication prescrites par l'article 1852 C.c.Q. Par conséquent, nous croyons qu'il serait plus prudent de publier ces contrats à la fois à titre de crédits-bails en vertu de l'article 1847 C.c.Q. et en tant que louage en vertu de l'article 1852 C.c.Q.

## 4.2 Le délai de quinze (15) jours pour publier

Suite à la décision de la Cour suprême du Canada dans *Lefebvre (Syndic de)*; *Tremblay (Syndic de)*, il est clair que même s'il y a défaut de publier le droit de propriété du crédit-bailleur ou les droits du locateur résultant d'un bail dans le quinze (15) jours du crédit-bail ou du contrat de louage, le droit de propriété du crédit-bailleur ou les droits du locateur résultant du bail demeurent opposables au syndic à la faillite. Qu'en est-il dans les cas suivants :

4.2.1 **Scénario 2.1** : Dans tous les cas, est-ce que le délai de quinze (15) jours pour publier la réserve de propriété (1745 C.c.Q.), le droit de propriété du crédit-bailleur (1847 C.c.Q.) et les droits du locateur résultant du bail (1852 C.c.Q.) est un délai de déchéance ou un délai de grâce ?

Malgré les dires de la Cour d'appel dans *Massouris* et *Mervis*, et le fait que ces *obiters* n'aient pas été contredits de façon explicite par la Cour suprême du Canada, nous ne pouvons souscrire à la thèse que le délai de quinze (15) jours pour publier ces droits est un délai de déchéance. Au contraire, une telle interprétation de la loi aurait des effets néfastes qui sont loin d'être justifiés. Dans le cas de la vente à tempérament, l'effet

d'une publication tardive est décrit à l'article 1749 C.c.Q., et du moins, dans le cas de la réserve de propriété, ne peut être contourné.

La Cour suprême du Canada dans *Ouellet (Syndic de)* dit en *obiter*: «L'article 1749 C.c.Q. attache certaines conséquences au défaut de publication. En pareil cas, le vendeur ne peut reprendre le bien qu'entre les mains de l'acheteur immédiat, mais sujet aux charges dont il a pu être grevé en faveur de tiers. La publication tardive ne permet la revendication du bien qu'avec les charges qui ont pu être créées depuis la remise du bien à l'acquéreur»<sup>25</sup>.

L'article 1749 C.c.Q., à son troisième paragraphe, prévoit : «Si la réserve de propriété 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.»<sup>26</sup>

Par conséquent, en affirmant que «La publication tardive ne permet la revendication du bien qu'avec les charges qui ont pu être créées depuis la remise du bien à l'acquéreur», la Cour suprême du Canada apporte une précision à l'article 1749 C.c.Q. qui sera grandement appréciée par les vendeurs à tempérament. Son impact sera possiblement de remettre en cause la pratique d'obtenir une cession de priorité ou réduction volontaire d'un créancier garanti de l'acheteur dont la charge a été publiée avant la remise du bien et qui est susceptible de l'affecter.

Tel que nous le verrons ci-dessous, cette même solution devrait, selon nous, s'appliquer aux crédits-bails et aux contrats de louage.

De plus, cette solution donne au vendeur à tempérament, au crédit-bailleur et au locateur des droits à certains égards similaires à ceux détenus par le cessionnaire d'une hypothèque en vertu de l'article 3003

---

<sup>25</sup> Voir paragraphe 12 de la décision.

<sup>26</sup> Le texte de l'article 1749(3) C.c.Q. se lit comme suit en anglais: If the reservation of ownership required publication but was published late, the seller or transferee may likewise take the property back only if it is in the hands of the original buyer, unless the reservation was published before the sale of the property by the original buyer, in which case the seller or transferee may also take the property back if it is in the hands of a subsequent acquirer; in all cases, the seller or transferee takes the property back in its existing condition, but subject only to such rights and charges with which the original buyer may have encumbered it at the time of the publication of the reservation of ownership and which had already been published.

C.c.Q. dans le cas d'un défaut de remplir les formalités de publication d'une telle cession<sup>27</sup>.

4.2.2 **Scénario 2.2** : Si le crédit-preneur ou le locateur fait défaut de publier son droit de propriété du crédit-bailleur ou ses droits résultant d'un bail dans les quinze (15) jours du crédit-bail ou du contrat de louage, selon le cas, aura-t-il priorité sur les créanciers garantis du crédit-preneur ou du locataire sur les biens loués ?

Nous sommes d'avis que les droits de propriété du crédit-bailleur ou les droits du locateur résultant du bail primeront toute sûreté qui grève les biens de même nature du crédit-bailleur ou du locataire, selon le cas, qui existait avant le crédit-bail ou le contrat de louage, ainsi que toute sûreté sur des biens de même nature inscrite après la date de l'inscription du crédit-bail ou du bail au RDPRM. Par contre, toute sûreté sur des biens de même nature publiée par un créancier garanti du crédit-preneur ou du locataire qui est inscrit entre le moment de la création du crédit-bail ou du contrat de louage et le moment de l'inscription tardive des droits de propriété du crédit-bailleur ou des droits du locateur résultant du bail au RDPRM, prendront rang avant le crédit-bail ou le contrat de louage. Par conséquent, le crédit-bailleur ou le locateur devrait obtenir soit des cessions de priorité ou des réductions volontaires de ces créanciers afin d'assurer son droit prioritaire sur les items loués en vertu du crédit-bail ou du contrat de louage.

Nous nous basons ici sur les arguments suivants : (i) les créanciers garantis ayant publié leurs droits avant le crédit-bail ou le contrat de louage n'ont jamais contracté dans le but d'obtenir une charge sur le(s) bien(s) loué(s), et donc, ne subissent aucun préjudice; (ii) cette règle balance le mieux les intérêts du crédit-bailleur ou du locateur en tant que titulaire du droit de propriété, et ceux des créanciers garantis du crédit-preneur ou du locataire; (iii) les dires de la Cour suprême du Canada, dans *Ouellet (syndic de)*.

---

<sup>27</sup> L'article 3003(1) du C.c.Q. énonce que lorsqu'une hypothèque a été acquise par voie de subrogation ou de cession, la publicité de ce transfert doit être effectuée au registre foncier ou au RDPRM, selon la nature immobilière ou mobilière du bien hypothéqué. Un état certifié de l'inscription, auquel sont joints, dans le cas d'une inscription faite sur le registre foncier, la réquisition et, lorsque celle-ci prend la forme d'un sommaire, le document qui l'accompagne, doit être fourni au débiteur (3003(2) C.c.Q.). À défaut de l'accomplissement de ces formalités, la subrogation ou la cession est inopposable au *cessionnaire subséquent* qui s'y est conformé (3003(3) C.c.Q.). De plus, l'hypothèque mobilière prend rang à compter de son inscription au RDPRM (2698 C.c.Q.). Donc, non seulement n'existe-t-il **aucun** délai limite pour inscrire la subrogation ou la cession d'une hypothèque au RDPRM, mais le défaut de ce faire ne peut être invoqué que par un cessionnaire subséquent. La jurisprudence a en outre traditionnellement maintenu que les tiers en général ne constituent pas des cessionnaires subséquents pour les fins de l'article 3003 C.c.Q.22 (art. 2127 du *Code civil du Bas-Canada*, son équivalent en vertu de l'ancien droit). En particulier, un syndic de faillite n'était pas considéré comme un *cessionnaire subséquent* en vertu de l'ancien droit (*Banque de Nouvelle-Écosse c. Perras, Fafard, Gagnon Inc.* [1985] P.A. 21.) et il n'existe aucun motif de croire que la situation est différente aujourd'hui.

4.2.3 **Scénario 2.3** : La réserve de propriété (1745 C.c.Q.), les droits de propriété du crédit-bailleur (1847 C.c.Q.) ou les droits résultant d'un bail (1852 C.c.Q.) ne sont pas publiés avant la faillite de l'acheteur en vertu d'un contrat de vente à tempérament, du crédit-preneur ou du locataire, selon le cas, mais sont publiés dans le quinze (15) jours du contrat en question.

Cette situation, plutôt rare, confronte le besoin de publier dans les quinze (15) jours versus le droit des créanciers garantis et du syndic à la faillite lors de l'ouverture de la faillite.

Dans le cas d'un bail, la Cour suprême du Canada a décidé que même s'il y a un défaut de publication, les droits résultant du bail demeurent opposables au syndic à la faillite du locateur. Tel que discuté plus haut, nous sommes d'avis que la même solution s'impose pour le crédit-bail.

Qu'en est-il, par contre, pour les créanciers garantis du locataire ou du crédit-preneur ? Notre solution au problème posé au scénario 2.2 suggère que le crédit-bail ou le contrat de louage qui n'est pas publié dans les quinze (15) jours sera inopposable au créancier garanti qui a publié ses droits après la date du crédit-bail ou du contrat de louage, le cas échéant, mais avant la date de la publication de ce dernier. Par contre, dans ce scénario, le crédit-bailleur ou le locateur voudra bénéficier de la rétroactivité de sa publication qui est faite dans le quinze (15) jours, mais après la faillite.

Nous croyons que le droit de publier dans les quinze (15) jours existe même s'il y a une faillite du crédit-preneur ou du locataire avant l'expiration de ce délai. Nous favorisons cette solution (i) parce qu'il serait injuste de faire perdre au crédit-bailleur ou locateur le bénéfice du délai de quinze (15) jours s'il y avait faillite du crédit-preneur ou du locataire avant l'expiration de ce délai, et (ii) parce que rien dans la loi suggère que ce délai cesse d'exister (ou expire prématurément par suite d'une faillite).

Nous ne voyons également aucune raison pour laquelle cette solution ne s'appliquerait pas à la réserve de propriété en vertu d'une vente à tempérament.

#### 4.3 Quand le délai de quinze (15) jours pour la publication commence-t-il à courir ?

Me Louis Payette<sup>28</sup> est d'avis que l'expression « à compter de la vente » réfère à la date à laquelle les parties se sont entendues sur les conditions essentielles de la vente, sans égard au fait qu'une facture ou un contrat ait été dressé ou non à ce moment-là. Cette solution ne nous semble pas pratique car l'entente sur « les conditions essentielles » est, d'une part, presque invariablement suivi de la signature d'un contrat et, d'autre part, déterminer la date de cette entente peut s'avérer arbitraire et subjective. Nous croyons que cette expression réfère à la date à laquelle le contrat est devenu exécutoire (généralement la date à laquelle il a été signé par les deux parties ou la date de prise d'effet prévue au contrat). Nous sommes d'avis que les expressions « à compter du crédit-bail » (1847 C.c.Q.) et « à compter du bail » (1852 (2) C.c.Q.) devraient avoir la même portée.

Par conséquent, dans la plupart des cas, la publication au RDPRM devrait être effectuée dans les quinze (15) jours de la signature du contrat. En outre, aucun bien ne devrait être livré avant la signature et la publication du contrat et ce, de façon à assurer la priorité à l'égard des biens visés par le contrat. En effet, la publication de la réserve de propriété, des droits de propriété des crédits-bailleur ou des droits du locateur résultant du bail ne rétroagit qu'à la date de la signature de la vente à tempérament, du crédit-bail ou du louage, selon le cas, si celui-ci est valablement publié dans la fenêtre du quinze (15) jours. Cependant, si les biens sont livrés avant la signature de la vente à tempérament, du crédit-bail ou du louage, un syndic à la faillite (dans le cas d'une vente à tempérament) où un créancier garanti pourrait argumenter que la vente à tempérament, le crédit-bail ou le louage avait effectivement eu lieu avant sa signature. Conséquemment, il y aurait alors un doute à savoir si oui ou non la vente à tempérament, le crédit-bail ou le louage publié dans les quinze (15) jours de sa signature protégeait les biens pour la période entre la livraison et la signature. Le danger ici est que tout créancier antérieur de l'acheteur du crédit-bail ou du louage qui aurait une « sûreté » assez large pour englober les biens vendus pendant cette période pourrait bénéficier d'un rang prioritaire sur lesdits biens du vendeur à tempérament crédit-bailleur ou louage. Ce dernier pourrait toutefois argumenter dans ce cas que la livraison des biens avant la signature de la vente à tempérament du crédit-bail ou du louage, constituait un « bail par tolérance » et que la vente à tempérament, le crédit-bail ou le bail, n'a été conclue que suite à sa signature. Pour être prudent, le vendeur à tempérament crédit-bailleur ou locateur pourrait aussi chercher à obtenir des cessions de priorité (tel que discuté ci-bas) ou des libérations partielles (réductions volontaires) de la part des

---

<sup>28</sup> PAYETTE, Louis, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2001, au paragraphe 2071.

créanciers garantis antérieurs de l'acheteur à tempérament, du crédit-preneur ou du locataire.

#### 4.4 Cessions et transferts

Il est à noter que la réclamation pertinente serait présumément faite dans le cadre de la faillite d'un cédant (étant le vendeur en vertu d'une vente à tempérament, le crédit-bailleur ou le locateur).

En premier lieu, en ce qui concerne le transfert de ventes à tempérament (par voie de subrogations ou de cessions), les auteurs et la jurisprudence du Québec sont silencieux sur la question de savoir si ces transferts doivent être également publiés au registre dans les quinze (15) jours de leur conclusion, le C.c.Q. juxtaposant la phrase traitant des transferts à l'article 1745 à la phrase précédente traitant de la réserve de propriété usuelle. Bien que ce silence puisse être interprété comme indiquant que la question est inexistante, nous croyons qu'une des interprétations de l'article 1745 C.c.Q. peut sans doute mener à la conclusion que la cession d'une réserve de propriété doit être publiée dans les quinze (15) jours à compter de ladite cession. En fait, nous préférons cette interprétation, puisque nous ne voyons aucun motif de faire la distinction entre la publication initiale effectuée par le vendeur à tempérament et la publication subséquente effectuée par le cessionnaire. Cet argument devient encore plus convaincant dans le cas où la cession serait effectuée concurremment à la vente à tempérament, puisque les droits du cédant et du cessionnaire sont alors identiques quant au délai de quinze (15) jours.

Nous pensons que cette règle devrait aussi s'appliquer aux cessions de crédits-bails et de contrats de louage, vu qu'il n'y a aucune raison de les différencier de la cession des ventes à tempérament et vu le silence du C.c.Q., des auteurs et de la jurisprudence en la matière.

En deuxième lieu, qu'en est-il de la réclamation faite par le syndic à la faillite du cédant, si le cessionnaire publie ses droits tardivement (présumant que le délai de quinze (15) jours s'applique) ou fait défaut de publier tels droits?

En utilisant la même argumentation que ci-dessus pour le défaut de publier ou la publication tardive du crédit-bail ou du contrat de location, nous sommes d'avis que même s'il y a publication tardive ou défaut de publier, la cession d'un crédit-bail ou d'un contrat de location sera opposable au syndic à la faillite du cédant.

Par contre, en utilisant la même argumentation que ci-dessus à l'égard de la publication tardive de la vente à tempérament et en tenant compte de l'article

94(2) de la L.F.I.<sup>29</sup>, il faudrait conclure que la cession de la vente à tempérament sera opposable au syndic à la faillite du cédant si publiée avant la faillite, mais inopposable au syndic à la faillite du cédant si publiée après la faillite. De plus, la cession de la vente à tempérament sera inopposable au syndic à la faillite s'il y a défaut de la publier. Notez que nous omettons de discuter des règles relatives aux cessions de créances prévues au C.c.Q. et de l'interaction entre les règles respectives relatives à la publication.

En troisième lieu, qu'en est-il de la réclamation faite par le créancier garanti du cédant si le cessionnaire publie ses droits tardivement (en présumant que le délai de quinze (15) jours s'applique) ou fait défaut de publier tels droits?

Nous sommes d'avis que s'il y a publication tardive, la cession de ces contrats serait inopposable à tout créancier garanti du cédant qui aurait publié ses droits avant la publication de la cession dudit crédit-bail ou contrat de location, et que le cessionnaire devrait obtenir des cessions de priorité ou réductions volontaires de ces créanciers. Nous ne voyons pas ici de raison de limiter ses droits au créancier garanti du cédant ayant publié ses droits entre le moment de la cession et le moment de la publication de ladite cession car dans tous les cas ce créancier garanti aurait pu contracter avec le cédant dans le but d'obtenir une charge sur les biens visés qu'il croyait appartenir au cédant. De plus, cette même solution devrait s'appliquer à la publication tardive d'une cession d'une vente à tempérament.

Dans le cas du défaut de publier une cession d'une vente à tempérament, d'un crédit-bail ou d'un contrat de location, la même solution devrait s'appliquer, soit que ces cessions seraient inopposables au créancier garanti du cédant.

En dernier lieu, qu'en est-il dans le scénario suivant: Le cédant cède sa vente à tempérament, son crédit-bail ou son contrat de location au cessionnaire A. Le cessionnaire A publie ses droits tardivement ou omet de publier ses droits. Le cédant cède ensuite la même vente à tempérament, le même crédit-bail ou le même contrat de location au cessionnaire B. Quel cessionnaire aura des droits prioritaires dans les contrats visés?

Il nous semble que la solution devrait être celle qui a toujours existé, soit que le premier cessionnaire a publié un droit valide et qui se conforme aux autres formalités, aura un droit prioritaire aux contrats visés.

---

«94.(1) Lorsqu'une personne se livrant à un métier ou commerce fait une cession de ses créances comptables actuelles ou futures, ou d'une catégorie ou d'une partie de ces créances, et devient par la suite en faillite, la cession des créances comptables est inopposable au syndic en ce qui concerne les créances comptables qui n'ont pas été acquittées à la date de la faillite.

(2) Le présent article ne s'applique pas dans le cas d'une cession de créances comptables enregistrée conformément à une loi provinciale pourvoyant à l'enregistrement de cette cession, si cette cession est valide aux termes des lois de la province...»

#### 4.5 Contrats cadres de vente à tempérament, de crédit-bail et de louage visant une universalité de biens meubles (inscription globale)

Le C.c.Q. prévoit des règles supplémentaires en ce qui concerne les contrats cadres de vente à tempérament, de crédit-bail et de louage visant une universalité de biens meubles. L'article 2961.1 C.c.Q. permet l'inscription unique de réserves de propriété, de droits de propriété résultant de crédits-bails et de « droits résultant de baux de plus d'un an » ou leur cession, à l'égard d'une « universalité de biens meubles » d'une même nature susceptible d'être l'objet de tels contrats dans le cours normal des affaires entre des personnes opérant leur entreprise. Cette inscription conserve l'intégralité des droits du vendeur, du crédit-bailleur, du locateur ou du cessionnaire pour une période de dix ans (renouvelable), non seulement sur ses biens, mais aussi sur tous les biens de même nature qui font l'objet, entre ces mêmes personnes, de ces mêmes contrats *postérieurement* à l'inscription. Toutefois, ces réserves, droits ou cessions ne sont pas opposables au *tiers* qui acquiert l'un de ces biens dans le cours des activités de l'entreprise de son vendeur (ou de son crédit-bailleur ou locateur).

Certaines distinctions doivent être faites entre l'inscription des contrats de vente à tempérament, de crédit-bail ou de louage qui visent une universalité de biens meubles et celle des contrats de vente à tempérament, de crédits-bails ou de louage. Dans un premier temps, il faut prendre note que le C.c.Q., la jurisprudence et les auteurs ne se prononcent pas sur l'obligation de publier ces contrats cadre dans un délai de quinze (15) jours. Nous sommes d'avis que le délai de quinze (15) jours relatif à l'inscription au registre ne s'applique pas à ces contrats cadres car il n'y a rien dans le C.c.Q. qui suggère que c'est le cas, contrairement aux termes des articles 1745, 1847 et 1852 C.c.Q., respectivement. Ceci étant, la réserve de propriété, le droit de propriété du crédit-bailleur et les droits résultant d'un bail ne deviennent opposables aux *tiers* qu'à compter de l'inscription au RDPRM. Par conséquent, nous conseillons fortement de ne pas effectuer la livraison de biens avant l'inscription au RDPRM d'une convention cadre portant sur une universalité de biens meubles dûment signée. Il s'agit là de la seule façon de s'assurer que les droits du vendeur à tempérament, du crédit-bailleur ou du locateur portant sur les biens validement vendus ou loués, auront priorité sur ceux des *tiers*.

Par exemple, si un créancier antérieur détient une hypothèque portant sur l'universalité des biens d'un acheteur à tempérament, d'un crédit-preneur ou d'un locataire ou une hypothèque aux termes d'un contrat dans lequel la description des biens est suffisamment large pour englober les biens faisant l'objet d'un contrat particulier visant une universalité de biens meubles et que le vendeur à tempérament, le crédit-bailleur ou le locateur livrait ces biens avant l'inscription du contrat portant sur une universalité de biens meubles constatant ses droits, les droits du créancier garanti antérieur (qui ont fait l'objet d'une publication

antérieure) seraient alors prioritaires quant à ces biens. Le vendeur à tempérament, le crédit-bailleur ou le locateur, selon le cas, devrait alors obtenir une cession de priorité ou une libération partielle (réduction volontaire) de la part du créancier garanti antérieur pour faire en sorte que ses droits sur les biens donnés en garantie deviennent prioritaires. Cette cession de priorité ne peut faire l'objet d'une publication au RDPRM et devrait, de ce fait, être rédigée de façon à ce qu'elle lie les ayants droit du créancier antérieur et tenir compte du risque de crédit (c'est-à-dire le risque que le cessionnaire subséquent ne respecte pas la convention alors que celui qui cède priorité est devenu insolvable) et des questions de bonne foi liées à cette opération, le recours en dommages-intérêts constituant alors le seul recours susceptible d'être exercé en cas de non-respect de la convention. La libération partielle (réduction volontaire) d'une hypothèque en faveur d'un créancier antérieur, quant à elle, peut faire l'objet d'une publication, offrant par le fait même plus de sécurité au vendeur, au crédit-bailleur ou au locateur.

Dans un second temps, si les biens qui font l'objet de la garantie sont précisément décrits au contrat qui constate, selon le cas, la vente à tempérament, le crédit-bail ou le louage, tel n'est pas le cas pour ces mêmes contrats visant une universalité de biens meubles, dans lesquels une description des biens en termes généraux est suffisante. Cependant, compte tenu de l'expression « l'universalité des biens meubles d'une même nature » employée à l'article 2961.1 C.c.Q., il peut se révéler difficile de bien décrire ces biens. Par exemple, bon nombre de praticiens expriment des doutes quant à la question de savoir si l'expression « l'universalité de tous biens présents et futurs de marque « X » faisant l'objet d'un bail entre les parties et dans la liste qui est annexée au présent contrat cadre de bail de temps à autre » constitue une description valide de « l'universalité des biens meubles d'une même nature » dans la mesure où tous les biens de même nature dont le locataire est propriétaire pourraient ne pas faire l'objet du bail. La même observation serait également applicable relativement à une description telle que « l'universalité de toutes les voitures présentes et futures rouges se trouvant à l'adresse X », dans le cas où le locataire posséderait plusieurs établissements et des voitures de couleurs différentes. Bien que nous soyons d'avis que les descriptions ci-haut désignent des « universalités de biens d'une même nature », les tribunaux et la doctrine ne nous fournissent que peu d'indices à ce sujet.

#### 4.6 La titrisation

Même si de nombreuses questions demeurent sans réponses quant aux titrisations, les questions reliées aux délais de publication, aux retards et à l'absence de publication des cessions et transferts discutées antérieurement s'appliquent *mutatis mutandis* aux titrisations et nous vous y référons.

#### 4.7 Les super-priorités de la Couronne

Nous n'avons pas l'intention d'élaborer sur ce sujet, qui a été traité par des conférenciers plutôt aujourd'hui, sauf pour faire le point sur l'impact qu'auront les décisions de la Cour suprême du Canada sur ces super-priorités.

Basé sur nos conclusions ci-dessus concernant les créanciers garantis des faillis, en général l'État ne pourrait obtenir un rang prioritaire sur les biens vendus en vertu d'une vente à tempérament, ou loués aux termes de crédits-bail ou de contrats de louages, à moins que les conditions suivantes ne soient remplies:

- le vendeur en vertu d'une vente à tempérament, le crédit-bailleur ou le locateur n'inscrit pas ses droits au RDPRM ou ne les inscrit pas dans les quinze (15) jours du contrat;
- dans le cas de biens visés par un bail ou un crédit-bail, l'État a inscrit une hypothèque conventionnelle sur les biens loués après le crédit-bail ou le louage ou dans le cas d'une vente à tempérament non publiée, l'État a inscrit une hypothèque conventionnelle sur les biens vendus ou dans le cas d'une vente à tempérament publiée tardivement, l'État a inscrit une hypothèque conventionnelle sur les biens vendus après la vente à l'acheteur en vertu de la vente à tempérament.

#### 4.8 Les erreurs de publication au RDPRM

L'inscription au RDPRM peut être effectuée par un moyen électronique ou sur support papier. Dans un cas comme dans l'autre, deux types de dossiers peuvent être ouverts : des dossiers nominaux et des dossiers descriptifs. Les fichiers nominaux décrivent, entre autres, les droits publiés de même que les noms et prénoms des parties. Les fichiers descriptifs, quant à eux, contiennent la liste des droits publiés sous la description des biens ou droits mobiliers, invariablement constituée de numéros VIN à 17 chiffres des véhicules à moteur. La jurisprudence nous a appris ce qui suit :

- une erreur dans le numéro d'identification d'un véhicule (VIN) n'invalide pas l'inscription au RDPRM<sup>30</sup>;
- une erreur dans le nom de l'acheteur à tempérament invalide l'inscription au RDPRM<sup>31</sup>; et

---

<sup>30</sup> *Transport E.L. Campeau Inc. (Syndic de)*, J.E. 2002-1246 (C.S.)

<sup>31</sup> *9075-7899 Québec Inc. (Syndic de)*, J.E. 2003-318 (C.S.).

- une erreur dans le numéro de série décrivant le matériel dans un fichier nominal n'invalide pas l'inscription au RDPRM<sup>32</sup>.

Compte tenu de cette jurisprudence, il nous semble que l'erreur de substance dans les fichiers descriptifs n'invalide pas l'inscription, contrairement au même type d'erreur dans les fichiers nominaux. Il faudrait aussi noter que l'erreur dans la description d'un numéro de série n'est pas une erreur matérielle dans le fichier nominal si le bien est suffisamment décrit pour être identifiable.

(5) **Conclusion**

Les décisions de la Cour suprême du Canada discutées aujourd'hui ont permis de régler certaines incertitudes et de corriger une tendance inappropriée de notre Cour d'appel qui nous rapprochait de la Common Law au détriment de concepts importants du droit des biens, des sûretés et des contrats nommés de notre droit civil. Nous croyons qu'elles marquent un pas important dans la bonne direction, même si de nombreuses questions demeurent sans réponse.

---

<sup>32</sup> Se reporter à l'affaire *Bomhoff Aerospace Corporation (Syndic de)*, J.E. 2002-1517 (C.S.).