

L'entrée en vigueur de la Loi 181: registre mobilier et publication obligatoire

Par : Pierre Denis
Johanne L. Rémillard
Andrea L. Daniels

Table des matières

Rappel de certaines définitions utilisées dans la Loi	1
Exigences en matière de publication	3
Contrats de vente à tempérament et ventes avec faculté de rachat	3
Exigences de publication applicables aux crédits-bails, sans égard à leur durée	4
Exigences de publication applicables aux contrats de louage	5
Hypothèque mobilière sans dépossession en matière de consommation	5
Certains problèmes pratiques reliés à l'application de la Loi	6
La vente à tempérament : l'application du principe « saisir ou poursuivre »	6
Peut-on ou doit-on procéder à la publication des sous-locations qui découlent de contrats de louage ou de crédits-bails régis par la Loi ?...	6
Publication des cessions partielles effectuées en vertu de conventions-cadres	6
Êtes-vous prêts ?...	7
La publication des droits découlant de contrats existants	7
Publication des nouveaux contrats	7

Publication obligatoire :

- crédits-bails
- conventions de louage
- ventes à tempérament
- conventions-cadres

Au moment de l'implantation du nouveau Code civil du Québec (le « Code ») en 1994, on prévoyait la mise en vigueur du nouveau registre des droits personnels et réels mobiliers (le « registre ») par étapes successives. Par ailleurs, on reportait l'exigence de publication (la « publication ») applicable à certains contrats ainsi que la



mise en application du régime des hypothèques mobilières sans dépossession en matière de consommation à une date ultérieure, lesquelles furent différées à plusieurs reprises par la suite.

La Loi 181, intitulée « 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 » (la « Loi »), a été sanctionnée le 16 avril 1998. Certaines dispositions de la Loi sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 1998; le reste de la Loi entrera en vigueur le 17 septembre 1999 et les publications commentées dans ce bulletin seront dès lors requises.

Rappel de certaines définitions utilisées dans la Loi

Pour une meilleure compréhension des modifications qui ont été apportées au Code par le biais de la Loi, il s'avère nécessaire de rappeler le sens des termes identifiés ci-après :

La notion d'entreprise

Il s'agit d'une notion très large. Aux termes du Code, constitue l'exploitation d'une entreprise l'exercice, par une ou plusieurs personnes, d'une activité économique organisée, qu'elle soit ou non à caractère commercial, consistant dans la production ou la réalisation de biens, leur administration ou leur vente, ou dans la prestation de services.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

Pierre Denis est membre du Barreau du Québec depuis 1983 et se spécialise en droit des affaires.



Le contrat de consommation

Une différence perdure toujours entre le contrat de consommation, tel que défini dans le Code, et la définition de consommateur que l'on retrouve dans la *Loi sur la protection du consommateur*.

En vertu du Code, le contrat de consommation est un contrat par lequel une personne physique, le consommateur, se procure des biens ou des services auprès d'une entreprise, et ce, à des fins personnelles, familiales ou domestiques. De son côté, la *Loi sur la protection du consommateur* définit le consommateur comme une « personne physique, sauf un commerçant qui se procure des biens et des services pour les fins de son entreprise ».

Les tribunaux du Québec ont donné à la notion de consommateur, telle que définie dans la *Loi sur la protection du consommateur*, une portée beaucoup plus large que la notion de consommateur contenue dans le Code. À titre d'exemple, les agriculteurs, artisans, certaines personnes physiques faisant affaire sous une raison sociale et les professionnels qui exploitent une entreprise au sens du Code sont toujours considérés comme des consommateurs en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*, à moins qu'ils soient constitués (en société par actions) ou regroupés en une société (en nom collectif).

Le contrat de vente à tempérament

Il s'agit d'un contrat à terme par lequel le vendeur se réserve la propriété du bien jusqu'au paiement complet du prix de vente. L'acheteur, qui peut être une personne physique ou morale, devient propriétaire du bien en payant la totalité du prix stipulé.

Le contrat de vente avec faculté de rachat

Il s'agit d'un contrat de vente par lequel le vendeur transfère la propriété d'un bien à l'acheteur, en se réservant la faculté de le racheter. L'acheteur, qui peut être une personne physique ou morale, devient propriétaire du bien dès que la vente est conclue, sous réserve de l'exercice ultérieur du droit de rachat du vendeur.

La faculté de rachat peut être utilisée par un emprunteur, y compris une personne physique, pour garantir un prêt effectué auprès d'un prêteur. L'emprunteur agit alors comme vendeur et le prêteur comme acquéreur. En cas de défaut, l'emprunteur perd sa faculté de rachat si le prêteur a respecté les exigences d'avis préalable du Code en matière de recours hypothécaires.

Le contrat de crédit-bail

Ce mode de financement suppose une relation contractuelle tripartite entre une personne qui désire louer un bien pour son entreprise (le crédit-preneur), le fournisseur du bien et la personne qui acquiert le bien, en paie le prix d'achat et le loue (le crédit-bailleur). Cette relation est encadrée de façon stricte sur le plan légal :

- le crédit-bailleur doit acheter le bien auprès d'un fournisseur, à la demande et selon les instructions du crédit-preneur;
- l'existence du crédit-bail doit être dénoncée dans le contrat intervenu entre le crédit-bailleur et le fournisseur;
- le crédit-bail ne peut être consenti qu'aux fins des affaires de l'entreprise du crédit-preneur;
- le crédit-bail doit être consenti pour une période de temps déterminée et moyennant une contrepartie monétaire prenant la forme de versements de loyer et, finalement,
- le bien doit être mis à la disposition du crédit-preneur.



Johanne L. Rémillard est membre du Barreau du Québec depuis 1973 et se spécialise en droit des affaires.

Le contrat de louage

Les locations qui ne respectent pas toutes les conditions qui régissent le contrat de crédit-bail constituent des contrats de louage communément identifiés comme de simples contrats de louage.

Exigences en matière de publication

Contrats de vente à tempérament et ventes avec faculté de rachat

La Loi modifie le nombre des transactions concernant des biens meubles corporels qui devront être enregistrées et, indirectement, les catégories d'acquéreurs désormais visés par ces contrats, de façon à englober non seulement tous les biens meubles acquis par une personne dans le cadre de l'exploitation de son entreprise mais, également les véhicules routiers et les biens meubles qui seront déterminés ultérieurement par règlement, et ce, quel qu'en soit l'acquéreur (que ce soit un consommateur ou une entreprise).

Inscription et opposabilité aux tiers

L'opposabilité des droits du vendeur à l'égard des tiers est liée au respect des modalités de publication. Elle est acquise à compter de la vente, lorsque l'inscription de la réserve de propriété ou de la faculté de rachat, selon le cas, est effectuée dans les quinze (15) jours de celle-ci. Les cessions des réserves de propriété et des facultés de rachat sont également opposables aux tiers, moyennant publication dans les quinze (15) jours qui suivent la cession. Le Code réfère à la publication dans les quinze (15) jours « ...à compter de la vente... ». Selon nous, il s'agit de la date à compter de laquelle la vente devient valide et exécutoire, laquelle date ne correspond pas nécessairement avec la date de signature de la transaction.

La durée de la protection applicable peut s'étendre jusqu'à dix (10) ans avec possibilité de renouvellement (à l'exception des droits découlant de la faculté de rachat, dont le terme ne peut excéder 5 ans en vertu de l'article 1753 du Code).

Toutes les publications au registre prennent la forme de réquisitions d'inscription standard comparables à des états financiers et non d'un dépôt de document, les conventions proprement dites n'ayant pas à être déposées.

Publication tardive et absence de publication

L'étendue des droits du vendeur ou cessionnaire varie, selon qu'il y a eu absence de publication ou publication tardive :

- *Absence de publication*

Le vendeur ou son cessionnaire ne peut reprendre le bien qu'entre les mains de l'acheteur immédiat. Il reprend le bien dans l'état où il se trouve, sujet aux droits et charges dont cet acheteur a pu le grever.

- *Publication tardive*

Le vendeur ou son cessionnaire peut reprendre le bien aux mains d'un acheteur ou acquéreur subséquent, lorsque la publication est antérieure à la date de la revente par l'acheteur. Le vendeur reprend alors le bien dans l'état où il se trouve, sujet aux seuls droits et charges dont l'acheteur a pu le grever avant la date de publication tardive du droit du vendeur.

Les conventions-cadres

Les personnes qui exploitent une entreprise et qui transigent entre elles sur une universalité (une catégorie) de biens meubles, actuels et futurs, de même nature, susceptibles de faire de temps à autre l'objet de ventes à tempérament, de ventes avec faculté de rachat ou de cessions de ces ventes entre elles dans le cours de leurs activités, pourront procéder à une inscription unique de la convention-cadre au registre. Dans les autres cas, il faudra procéder à l'inscription individuelle de chaque transaction.

Lorsqu'elles concernent une universalité de biens meubles d'une même nature définie par la Loi, les ventes avec réserve de propriété, les ventes avec faculté de rachat et leurs cessions entre personnes qui exploitent une entreprise, même enregistrées, ne sont pas opposables au tiers qui acquiert de tels biens dans le cours des activités de l'entreprise de son vendeur. Par conséquent, lorsqu'un bien fait partie intégrante de l'inventaire de l'acheteur et que ce dernier le détient pour fins de revente, l'acheteur subséquent acquiert le bien libre de tous les droits du vendeur.

Cette disposition soulève une question, à savoir si le vendeur à tempérament dispose de droits prioritaires sur les profits découlant de la revente, lorsqu'un autre créancier détient une garantie sur les comptes à recevoir de l'acheteur. À l'heure actuelle, la réponse à cette question fait toujours l'objet d'opinions divergentes.

Exigences de publication applicables aux crédits-bails, sans égard à leur durée

L'article 1847 du Code prévoit que les droits de propriété du crédit-bailleur, en vertu d'une convention de crédit-bail, doivent être publiés pour être opposables aux tiers. L'application effective de cette exigence avait été suspendue jusqu'à la mise en application de la Phase 2 du registre. La Loi lève la suspension de l'exigence de publication en matière de crédit-bail, et ce, quelle que soit la durée du contrat en question (contrat de moins et de plus d'un (1) an). Ce faisant, la Loi apparente le crédit-bail aux autres techniques de financement disponibles en matière d'utilisation du droit de propriété pour fins de sûreté (à savoir les contrats de vente à tempérament et les ventes avec faculté de rachat).

L'article 1842 du Code n'a pas été modifié par la Loi. Par conséquent, le recours au crédit-bail est toujours limité à l'acquisition de biens meubles pour les fins des affaires de l'entreprise, que cette entreprise soit propriété d'une personne physique ou morale.

Impact de la Loi

La publication des contrats de crédit-bail au registre devient une condition indispensable à l'opposabilité des droits de propriété du crédit-bailleur et de son cessionnaire face aux tiers. Cette opposabilité est acquise à compter de la date de la signature du contrat de crédit-bail, lorsque les droits sont publiés dans les quinze (15) jours de la transaction. (Le Code réfère à la publication dans les quinze (15) jours « ...à compter du bail... ». Selon nous, il s'agit encore une fois de la date à compter de laquelle le bail devient valide et exécutoire, laquelle date ne correspond pas nécessairement à la date de signature de la transaction.) L'inscription vaut pour une période pouvant s'étendre jusqu'à dix (10) ans.

Il est à noter que les dispositions qui régissent les publications tardives et l'absence de publication des ventes à tempérament et des ventes avec faculté de rachat n'ont pas été reprises pour les fins du crédit-bail et du contrat de louage de plus d'un (1) an (voir page suivante). Par conséquent, il serait prudent de procéder à leur inscription dans les quinze (15) jours qui suivent la date où la convention devient exécutoire.



Andrea L. Daniels est
membre du Barreau du
Québec depuis 1996 et se
spécialise en droit des
affaires.

La Loi étend au crédit-bail la possibilité de procéder par le biais de la publication des conventions-cadres, aux mêmes conditions que dans le cas des réserves de propriété et des facultés de rachat (consulter la page précédente).

Exigences de publication applicables aux contrats de louage

Durée d'un (1) an ou moins

En vertu de l'article 1852 du Code, tel que modifié, les droits résultant d'un bail d'une durée d'un (1) an ou moins (incluant les périodes de renouvellement et autres clauses ayant le même effet) peuvent (bien que cela ne soit pas requis) être publiés.

Durée de plus d'un (1) an

La Loi assujettit désormais à l'exigence de la publication tous les droits résultant d'un contrat de louage ordinaire d'une durée de plus d'un (1) an, incluant toute période de renouvellement, de reconduction et autres dispositions ayant le même effet, dans le cas de certains biens meubles loués par des locataires, à savoir :

- tous les biens meubles loués dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise, sauf les exceptions prévues par règlement (aucune actuellement); et

- les véhicules routiers et les meubles visés par règlement, quel que soit le locataire (consommateur ou entreprise).

La publicité de la cession des droits résultant d'un bail devient obligatoire chaque fois que ces droits sont eux-mêmes soumis à l'exigence de publicité.

Modalités d'inscription

Les modalités d'inscription sont identiques à celles prévues en matière de crédit-bail et ont les mêmes effets. La publication de conventions-cadres est également possible.

Hypothèque mobilière sans dépossession en matière de consommation

L'article 2683 du Code, tel que modifié, permet dorénavant à une personne physique qui n'exploite pas une entreprise de consentir une hypothèque mobilière sans dépossession sur des véhicules routiers et autres biens meubles déterminés par règlement¹, tant au moment de leur acquisition qu'ultérieurement.

La Loi harmonise certaines règles du Code en matière de contrats de consommation avec celles qui existaient déjà en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*. Les changements d'importance sont les suivants :

- Le nouvel article 1749 du Code concernant les ventes à tempérament prévoit que seules les règles de la *Loi sur la protection du consommateur* sont applicables à l'exercice du droit de reprise du vendeur ou de son cessionnaire, lorsqu'il s'agit d'un contrat de consommation tel que défini dans la *Loi sur la protection du consommateur*;
- L'article 1751 du Code, tel que modifié, prolonge de 20 à 30 jours le délai de publication de l'avis d'intention que doit donner le vendeur qui désire exercer sa faculté de rachat pour tout bien meuble ayant fait l'objet d'un contrat de consommation;
- L'article 2683 du Code, tel que modifié, prévoit que l'acte constitutif d'hypothèque est assujéti aux règles de forme et de contenu prévues par le Code ou par règlement, lorsqu'il est accessoire au contrat de consommation. À noter qu'il n'existe actuellement aucun règlement et aucune règle de forme ou de contenu à ce sujet.

¹ Le Règlement modifiant le Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers 1999, 131 G.O. II, 3846 énonce que les biens suivants peuvent être hypothéqués : un véhicule tout terrain motorisé, muni d'un guidon et d'au moins deux roues, qui peut être enfourché et dont la masse nette n'excède pas 600 kilogrammes; un véhicule de promenade; une motocyclette; une habitation motorisée; une motoneige dont le modèle est postérieur à l'année 1988; une caravane ou une semi-caravane; une maison mobile; un bateau; une motomarine; un aéronef.

- L'article 2758 du Code, tel que modifié, porte de 20 à 30 jours le délai de publication du préavis d'exercice d'un recours relatif à un bien meuble grevé d'une hypothèque, lorsque l'acte constitutif d'hypothèque est accessoire à un contrat de consommation.

Certains problèmes pratiques reliés à l'application de la loi

La vente à tempérament : l'application du principe « saisir ou poursuivre »

En vertu du Code et avant l'adoption de la Loi, le vendeur à tempérament pouvait 1) reprendre possession des biens (auquel cas la dette était réputée éteinte, le vendeur n'ayant pas le droit de réclamer la perte pouvant subsister suite à la revente du bien après la reprise de possession), ou encore 2) décider de réclamer par anticipation la totalité des paiements qui lui étaient dus, perdant alors son droit de propriété à l'égard de l'équipement et devenant de ce fait un créancier non garanti. Les notes explicatives du ministère de la Justice contenues au début de la Loi laissaient entendre que cette situation de fait serait corrigée par des

modifications devant être apportées au Code par le biais de l'adoption de la Loi. Malheureusement, les modifications qui ont été effectivement adoptées ne clarifient pas la question et, par conséquent, les vendeurs à tempérament devront continuer à vivre cette situation de fait tant et aussi longtemps que les dispositions visées n'auront pas été modifiées à nouveau ou que les tribunaux du Québec n'auront pas statué de façon définitive sur la question du « seize or sue ».

Peut-on ou doit-on procéder à la publication des sous-locations qui découlent de contrats de louage ou de crédits-bails régis par la Loi ?...

La Loi est silencieuse sur la question. Compte tenu des principes qui sous-tendent la Loi en matière de location, nous croyons qu'il s'avère nécessaire de procéder à la publication de toute sous-location d'une durée de plus d'un (1) an, de façon à préserver son opposabilité à l'égard des tiers, tel que prévu à l'article 1852 du Code. Concernant tout contrat de sous-location d'un (1) an ou moins, il serait simplement prudent (et non obligatoire) de procéder à sa publication.

Publication des cessions partielles effectuées en vertu de conventions-cadres

Lorsqu'une convention-cadre de vente à tempérament, de louage ou de crédit-bail est signée, nous avons vu précédemment qu'il sera désormais possible de procéder à une seule publication pour tous les biens similaires, actuels et futurs, qui peuvent ou qui pourront être vendus ou loués entre les parties à une telle convention-cadre.

Étant donné que cette publication n'est appelée à couvrir aucun bien spécifiquement, mais plutôt une universalité ou catégorie de biens, on peut s'interroger quant à la possibilité pour le cessionnaire d'un vendeur à tempérament, d'un locateur en vertu d'un contrat de louage ou d'un crédit-bailleur aux termes d'un crédit-bail d'enregistrer une cession partielle, et ce, sans affecter la publicité de la convention-cadre initiale entre les parties.

De telles cessions partielles pourront être publiées, en mentionnant spécifiquement les biens visés dans les annexes de la convention-cadre qui font l'objet de la cession et en référant aux numéros d'annexe ainsi cédés.

Êtes-vous prêts ?...

Il s'avère impérieux de planifier, dès maintenant, la publication de vos contrats actuels et futurs, tant en ce qui a trait aux mesures transitoires applicables aux contrats existants (voir ci-après), que pour la publication des nouveaux contrats en temps opportun, selon les nouvelles exigences, dans le but d'éviter toute conséquence fâcheuse pouvant découler d'une absence d'opposabilité à l'égard des tiers.

La publication des droits découlant de contrats existants

L'article 24 de la Loi prévoit que les réserves de propriété, les facultés de rachat et leurs cessions ainsi que les droits de propriété d'un crédit-bailleur aux termes d'un crédit-bail ou d'un locateur aux termes d'un contrat à long terme, incluant leur cession, qui auront été consentis antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la Loi, devront être publiés dans l'année qui suivra cette date, aux fins d'en conserver l'opposabilité à l'égard des tierces parties.

Les entreprises seront appelées à réviser l'ensemble de leurs contrats, aux fins de déterminer la durée non écoulée du terme de chacun d'entre eux après l'entrée en vigueur de la Loi dans son ensemble. Des décisions d'affaires devront être prises en tenant compte de l'analyse coûts/bénéfices (à savoir les avantages escomptés sur le plan de l'opposabilité par rapport à l'ensemble des dépenses prévisibles à cet effet, incluant la préparation des réquisitions d'inscription, les frais de publicité, etc., en fonction du terme des contrats demeurant à courir après la fin de l'année de transition). Ce processus d'examen gagnerait à être amorcé le plus rapidement possible.

Inscription des nouveaux contrats

Avant l'entrée en vigueur de la Loi dans son ensemble, il serait approprié de procéder à la révision de vos pratiques internes aux fins d'assurer l'adoption et la mise en place, en temps opportun, des politiques et

procédures requises concernant le traitement des nouveaux contrats visés par cette publication.

L'un ou l'autre des soussignés sera heureux de répondre à vos questions.

Pierre Denis
Johanne L. Rémillard
Andrea L. Daniels

Les auteurs pratiquent à l'intérieur du Groupe financement, services financiers et immobilier au sein du bureau de Montréal. Ils peuvent être joints aux numéros suivants :

Pierre Denis

tél : (514) 877-2908 ou par courrier électronique : pdenis@lavery.qc.ca

Johanne L. Rémillard

tél : (514) 877-3049 ou par courrier électronique : jlremill@lavery.qc.ca

Andrea L. Daniels

tél : (514) 877-3055 ou par courrier électronique : adaniels@lavery.qc.ca

Montréal

Bureau 4000
1, Place Ville Marie
Montréal (Québec)
H3B 4M4

Téléphone :
(514) 871-1522
Télécopieur :
(514) 871-8977

Québec

Bureau 500
925, chemin Saint-Louis
Québec (Québec)
G1S 1C1

Téléphone :
(418) 688-5000
Télécopieur :
(418) 688-3458

Laval

Bureau 500
3080, boul. Le Carrefour
Laval (Québec)
H7T 2R5

Téléphone :
(450) 978-8100
Télécopieur :
(450) 978-8111

Ottawa

20^e étage
45, rue O'Connor
Ottawa (Ontario)
K1P 1A4

Téléphone :
(613) 594-4936
Télécopieur :
(613) 594-8783

Cabinet associé

Blake, Cassels &
Graydon
Toronto
Calgary
Vancouver
Londres (Angleterre)
Pékin (Chine)

Site Web

www.laverydebilly.com

Droit de reproduction réservé. Ce bulletin fournit des commentaires généraux destinés à notre clientèle sur les développements récents du droit. Les textes ne constituent pas une opinion juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS