

La location à long terme de matériels d'équipement et de véhicules routiers

Louis PAYETTE

Résumé

Depuis le 17 septembre 1999, l'article 1852 C.c. soumet à l'inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers les baux d'une durée de plus d'un an portant sur des biens meubles loués pour l'exploitation d'une entreprise ou portant sur des véhicules routiers. Le défaut d'inscription rend inopposables aux tiers les «droits résultant du bail». Différentes interprétations avaient été données à cette dernière expression, habituellement utilisée pour décrire les droits du locataire. La Cour d'appel a tranché en faveur de celle qui y englobe le droit de propriété du locateur, qualifiant la location à long terme de formule d'accueil pour la création d'une sûreté mobilière. L'absence d'inscription empêche le locateur de revendiquer son bien des mains du syndic dans la faillite du locataire.

Le texte qui suit analyse cette décision en regard des autres législations canadiennes sur le sujet et dans le contexte du droit des sûretés.

La location à long terme de matériels d'équipement et de véhicules routiers

Louis PAYETTE

A. L'AFFAIRE <i>MASSOURIS</i>	7
a) Les faits.	8
b) Questions	9
B. CONTEXTE	10
a) Provinces canadiennes de common law	10
i) Ontario: «leases intended as security»	10
ii) Les lois sur les sûretés mobilières des provinces d'Alberta, de Colombie-Britannique, de l'Île-du-Prince-Édouard, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de Saskatchewan et de Terre-Neuve	11
iii) L'affaire <i>Giffen</i>	13
b) L'approche de l'Office de révision du code civil	16
c) Le rejet de cette approche	17
d) Le Code civil du Québec de 1994	18
i) Le cas particulier du crédit-bail	19
ii) Le bail	19
e) Le Code civil du Québec en 1999	20
i) La vente à tempérament	20

ii) Le crédit-bail	21
iii) Le bail	21
f) L'article 1852 C.c.	22
C. ANALYSE DU JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL	26
a) La location, un financement pour l'«achat» d'un bien loué	26
b) Le bail, «une réserve de propriété»	27
c) L'arrêt <i>Giffen</i>	28
d) <i>Obiter</i> sur le délai de quinze jours pour inscrire	30
e) Décision applicable à toute forme de location à long terme?	31
D. CONSÉQUENCES DU JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL	32
a) La location à long terme, une sûreté? – Conflits de lois – Règles d'exercice des recours hypothécaires	33
i) Transfert du droit de propriété du bien loué par voie accessoire?	34
ii) Conflits de lois	35
iii) Recours hypothécaires	36
b) Droit des créanciers ordinaires du locataire	37
i) Parallèle avec le crédit-bail.	39
ii) Paralysie des droits du locateur face à une saisie par les créanciers du locataire.	42
iii) Comparaison avec le droit des autres provinces canadiennes	43

c) Créanciers hypothécaires du locataire	44
d) Absence d'inscription et droit des créanciers ordinaires du locateur	45
e) Créanciers hypothécaires du locateur	46
f) Financement du locateur à long terme par voie de vente à tempérament	47
g) La sous-location à long terme	47
h) Tiers-acquéreurs	48
i) Défaut de publier une cession des droits résultant du bail	49
j) Opérations de titrisation	50
k) Avis d'adresse	51
E. CONCLUSION	52

A. L'AFFAIRE MASSOURIS

1. Dans l'arrêt *Massouris*¹, la Cour d'appel a eu l'occasion de se prononcer sur les effets des modifications apportées à l'article 1852 C.c., en vigueur depuis le 17 septembre 1999.

Dans cette affaire, un concessionnaire de véhicules automobiles avait consenti en faveur de deux locataires un contrat de location à long terme² et, le jour même, avait cédé la propriété du véhicule et ses droits dans le bail à une institution financière. Les locataires firent faillite douze jours après le début de la location, soit trois jours avant l'expiration du délai de quinze jours donné par l'article 1852 C.c. aux fins de publier un tel bail par inscription³ au registre des droits personnels et réels mobiliers. La publication du bail (et de la cession de droit qu'y faisait le locateur) se fit huit jours après la date de la faillite. La Cour d'appel, confirmant la Cour supérieure, a nié à l'institution financière le droit de revendiquer le véhicule entre les mains du syndic à la faillite des locataires.

La Cour d'appel assimile le droit de propriété du locateur à un «droit résultant du bail» et, vu la date tardive de l'inscription, faite après la date de la faillite et après la période de quinze jours mentionnée à l'article 1852 C.c.Q., le déclare inopposable au syndic. La Cour supérieure, adoptant le raisonnement du tribunal dans l'affaire *Labrosse*⁴, avait également rejeté la requête en revendication.

2. En conséquence du jugement, le locateur – ou plutôt son cessionnaire – perdit la propriété du véhicule et le syndic, présumément, en disposa subséquemment au profit de la masse des créanciers.

-
1. *Massouris (Faillite de)*, [2002] R.J.Q. 901 (C.A.).
 2. Même si l'article 1852 C.c. n'utilise pas l'expression «location à long terme» pour désigner la location pour une période d'un an ou plus, c'est en ce sens que nous l'utiliserons ici. La *Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q., c. P-40.1, utilise cette expression pour désigner la location de biens de consommation de quatre mois ou plus (art. 150.2).
 3. Nous employons ici indifféremment les mots «publication» ou «inscription» pour faire référence à cette inscription.
 4. *Labrosse (Faillite de)*, C.S. Terrebonne, 30 mai 2001, n° 700-11-004472-009, J.E. 2001-1293 (C.S.); voir *infra*, par. 54.

Le tribunal de première instance avait noté que la créance à laquelle l'institution financière prétendait avoir droit s'élevait à 23 133,95 \$; la Cour d'appel n'en traite pas⁵.

a) Les faits

3. La Cour d'appel résume comme suit les faits de la cause.

Le 6 avril 2001, l'appelant Honda Canada Finance inc. (Honda), achète de Acura Plus Bienville Ltée (Acura Plus) une automobile de marque Acura Integra pour un prix de 25 305,45 \$.

Ce même jour, Honda obtient une cession de tous les droits de Acura Plus dans un contrat de location de quarante-huit mois portant sur ce véhicule et consenti par Acura Plus à deux clients.

Le 18 avril, les deux locataires font cession de leurs biens.

Le 25 avril, Honda fait parvenir au syndic intimé une preuve de réclamation relative à l'automobile⁶ et le lendemain même, soit le 26 avril, publie le contrat de location au registre des droits personnels et réels mobiliers.

Le 28 mai, le syndic conteste la réclamation de Honda au motif que le contrat de location, publié plus de quinze jours après sa conclusion, et, en tout état de cause postérieurement à la faillite, ne saurait lui être opposable.

4. À ces faits il convient d'ajouter un résumé de quelques caractéristiques et clauses du contrat de location⁷.

5. Il s'agissait d'un contrat de location que les parties précisaient n'être «strictement» qu'un bail⁸. Les locataires s'engageaient à maintenir une assurance dommages collision et une

5. On a déjà jugé que la créance pour loyers constitue un «droit résultant du bail» (voir *infra*, note 67); dans cette perspective, l'article 1852 C.c. empêcherait même un locateur de présenter sa réclamation pour loyers échus puisqu'il s'agirait d'une créance inopposable en l'absence d'inscription.

6. Pièce R-2: «Preuve de réclamation de biens (paragraphe 81(1) de la Loi et article 96 des Règles)».

7. Produit au dossier de la cour sous la cote R-5.

8. Le deuxième paragraphe du bail se lisait comme suit: «Le présent bail vise la location du véhicule décrit ci-après avec ses pièces d'équipement et accessoires. Il s'agit strictement d'un bail. Le présent contrat ne constitue pas un contrat d'achat. Vous n'êtes pas propriétaire du véhicule. En signant le présent bail, vous convenez de louer le véhicule décrit ci-après suivant les modalités et selon les conditions inscrites au recto ainsi qu'au verso de ce bail.»

assurance feu et vol et à y faire désigner le cessionnaire des droits du locateur à titre d'assuré additionnel et de bénéficiaire, auquel ils cédaient toute indemnité. Les locataires se rendaient responsables des dommages découlant d'une usure et d'une détérioration autres que normales; ils bénéficiaient d'une option d'achat pouvant s'exercer à la fin du bail ou auparavant, à leur choix, pour un prix qui n'avait rien de nominal⁹.

Le contrat prévoyait qu'advenant défaut, le locateur pourrait exercer un ou plusieurs recours, dont les suivants: résilier le bail, prendre possession du véhicule, «réclamer tous les versements mensuels échus et à échoir en plus du prix de l'option d'achat», réclamer le montant exigible en cas de résiliation (soit la différence entre, d'une part, la somme des versements non échus et du prix de l'option d'achat – moins les frais de location non échus – et, d'autre part, le montant net reçu par Honda par suite d'une revente au gros du véhicule effectuée suivant les usages de commerce)¹⁰.

6. Bien que les jugements gardent le silence sur ce point, on peut supposer que les locataires n'avaient pas exercé l'option d'achat qui leur permettait d'acquérir le véhicule, vu leur faillite douze jours après la location.

b) Questions

7. Comment la Cour d'appel en vient-elle à classer le droit de propriété du locateur parmi les «droits résultant du bail», alors que le droit civil du Québec n'a traditionnellement fait découler du contrat de louage que des droits personnels, par opposition à des droits réels? Comment l'absence d'inscription en temps utile d'un bail peut-elle avoir pour effet, à toutes fins, de dépouiller le locateur de son droit de propriété et permettre au syndic de se comporter à l'égard du bien loué comme si ce bien appartenait au failli?

Doit-on conclure de ce jugement qu'un contrat qui n'a pas pour objectif de transférer la propriété peut atteindre ce résultat en raison du défaut de l'inscrire?

9. Le montant requis pour l'exercice de l'option à la fin du bail paraît avoir été 9 828,00 \$ (clause 6, pièce R-5) – la copie au dossier de la Cour est toutefois difficilement lisible; en cas d'exercice anticipé, il fallait ajouter à ce montant la somme des versements mensuels non échus moins les frais de location non échus (clause 16a), pièce R-5).

10. Clause 30e), pièce R-5.

B. CONTEXTE

8. Il est difficile – et injuste – de tenter d’apporter une réponse à ces questions sans se replacer dans le contexte de certaines pratiques commerciales courantes au Canada et sans se rappeler les débats, sur le plan juridique, dont ces pratiques furent l’occasion lors de l’élaboration du Code civil du Québec.

a) Provinces canadiennes de common law

i) *Ontario: «leases intended as security»*

9. Lors du mouvement de refonte législative, inspiré par les réformes du droit américain¹¹, ayant pour objet d’éliminer la multiplicité des lois régissant les différents types de sûretés mobilières, d’uniformiser les règles de publicité à leur sujet et de créer un registre central à cet effet, les provinces canadiennes de common law ont eu à se pencher sur la problématique des financements de véhicules routiers, ou d’équipement destiné à l’entreprise, prenant la forme d’un bail. Le financement par voie de vente à tempérament («conditional sale») ne suscita aucun questionnement: la réserve de propriété au profit du vendeur impayé jouait un rôle analogue au «chattel mortgage» et devait tomber sous le coup des nouvelles lois sur les sûretés. Or la distance séparant une vente à tempérament («conditional sale») d’un bail structuré de telle sorte que le locataire ait la faculté de devenir propriétaire sur paiement du dernier versement de loyer, ou moyennant paiement d’une somme purement nominale, est minime¹². Aussi, afin d’empêcher qu’on ne fasse trop facilement brèche à l’universalité du régime de publicité en matière de sûretés sur biens meubles, l’Ontario choi-

11. Qui ont pris corps dans l’article 9 des Codes de commerce uniformes des états américains.

12. Au Québec, un juge de la Cour d’appel a déjà écrit ce qui suit à propos d’un tel contrat: «Je ne vois pas du tout en vertu de quel raisonnement le consommateur locataire aurait des droits de beaucoup inférieurs à ceux du consommateur acheteur alors que le contrat de location, tel celui en cause, est presque le clone d’un contrat de vente à tempérament, *mutatis mutandis*, tout en portant un nom différent.»: *Paquette c. Crédit Ford du Canada Ltée*, [1989] R.J.Q. 2153, p. 2158 (C.A.).

Au Royaume-Uni, en raison de certaines dispositions du *Factors Act* de 1889 (52 & 53 Vict., c. 45, art. 9) et du *Sales of Goods Act* de 1893 (56 & 57 Vict., c. 71, art. 25(2)), les ventes à tempérament («conditional sales») se transformèrent en contrat de location avec option pour le locataire d’acheter le bien: R.M. GOODE et L.C.B. GOWER, *Is Article 9 of the Uniform Commercial Code exportable? An English Reaction, Aspects of Comparative Commercial Law: Sales, Consumer Credit and Secured Transactions*, Montréal, McGill University, 1969, 298, p. 303 et s.

sit-il d'assujettir à sa loi sur les sûretés mobilières les baux portant sur des biens meubles lorsque consentis pour des fins de sûreté¹³. Selon la loi ontarienne, un locateur en vertu d'un tel bail devient un «secured creditor» et ses droits demeurent «unperfected» s'il n'y a pas eu publicité.

ii) Les lois sur les sûretés mobilières des provinces d'Alberta, de Colombie-Britannique, de l'Île-du-Prince-Édouard, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de Saskatchewan et de Terre-Neuve

10. La distinction entre un bail mobilier consenti pour les fins de garantir l'exécution d'une obligation (parfois appelé «financial lease» ou «security lease») et le bail mobilier consenti pour d'autres fins (parfois appelé «true lease») ne fut pas toujours facile à établir pour les tribunaux ontariens. Malgré que la jurisprudence ait dégagé certains critères utiles à l'établissement de cette distinction¹⁴, nombre d'interprétations conflictuelles ont été et sont encore présentées aux tribunaux ontariens¹⁵ qui soupèsent les faits¹⁶ de chaque cas d'espèce pour décider si le bail régissant les parties en cause tombe ou ne tombe pas sous le coup de la loi ontarienne sur les sûretés mobilières.

11. Devant ces difficultés, plusieurs provinces¹⁷ ont pris une position différente dans leur loi sur les sûretés mobilières; elles ont adopté la règle ontarienne en y ajoutant une disposition qui assimile, purement et simplement, un bail mobilier de plus d'un an à un bail consenti pour fins de sûreté. De la sorte on tranchait la

13. *Personal Property Security Act*, R.S.O. 1990, c. P-10, art. 2a)(ii).

14. Voir: McLAREN's *Secured Transaction in personal property in Canada*, 2nd Ed., Carswell, I-36 et s.; R.C. CUMMING, «True Leases and Security Leases under Canadian Personal Property Security Acts», (1982-83) 7 *Can. Bus. L.J.* 251.

15. Voir: McLAREN's *Secured Transaction in personal property in Canada*, 2nd Ed., Carswell, I-40 et s.

16. Tels: l'existence d'une option ou d'une obligation du locataire d'acheter; l'existence d'une option d'achat pour un prix nominal; le montant du prix d'exercice de l'option d'achat et la valeur résiduaire du bien; la durée de vie utile du bien et le terme du bail; la substance de l'opération commerciale intervenue par opposition à la forme choisie par les parties; le cours ordinaire des affaires du locateur; l'existence d'une documentation parallèle contradictoire; la démonstration d'un prêt déguisé.

17. Voir: McLAREN's *Secured Transaction in personal property in Canada*, 2nd Ed., Carswell, I-40 et s.; M.G. BRIDGE, R.A. MACDONALD, R. SIMMONDS et C. WALSH, «Formalism, Functionalism and Understanding the Law of Secured Transactions», (1999) 44 *McGill L.J.* 567, p. 599-600.

question et on évitait les incertitudes de qualification pour tous les baux d'une durée de plus d'un an en assujettissant ceux-ci à la loi sur les sûretés mobilières. Ces provinces soustraient toutefois les baux de plus d'un an (sauf si on les a mis en place pour les fins de créer une sûreté¹⁸) aux dispositions de la loi sur les sûretés mobilières qui traitent des droits et recours du créancier.

12. La location à long terme devint ainsi, fictivement, une sûreté («security interest») et, de fait, ces lois précisent au chapitre des définitions, qu'une «sûreté» signifie, entre autres choses, une location de plus d'un an. En l'absence de publicité, c'est-à-dire en l'absence d'inscription du bail, ces lois (nous prenons ici en exemple la loi de la Colombie-Britannique) subordonnent («subordinate») les droits du locateur, notamment, aux droits d'un créancier qui saisit le bien loué¹⁹ et les privent d'effet à l'encontre du syndic à la faillite du locataire nommé en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*²⁰.

13. Cette équation entre sûreté et location à long terme a aussi pour conséquence d'assujettir celle-ci aux règles de conflits de loi contenues dans ces lois sur les sûretés mobilières. La validité et la «perfection» (l'opposabilité, pourrait-on dire) de la location dépend de la loi de la situation du bien loué au moment où la location a pris effet²¹; cette opposabilité se maintient lors du déplacement du bien, situé à l'extérieur au moment de la location, vers l'intérieur de la province d'accueil, pourvu qu'il y ait inscription dans cette province d'accueil avant l'expiration d'un certain délai après l'arrivée du bien²². S'il s'agit d'un bien susceptible d'utilisation dans plusieurs provinces ou états, dont le locataire se sert à titre d'équipement ou qu'il destine à la sous-location, une

18. Certaines lois, dont celles de Colombie-Britannique, soustraient de plus de leur application la location consentie par une personne qui ne fait pas le commerce de la location, la location d'appareils ménagers et celle de certains biens prévus par règlement: *Personal Property Security Act* («P.P.S.A.») [R.S.B.C. 1996], c. 359, art. 1.1, sous «lease for a term of more than one year».

19. P.P.S.A. [R.S.B.C. 1996], c. 359, art. 20a(i): «A security interest (a) in collateral is subordinate to the interest of (i) a person who causes the collateral to be seized under legal process to enforce a judgment including execution, garnishment or attachment, or who has obtained a charging order or equitable execution affecting or relating to the collateral, ... if that security interest is unperfected at the time (v) the interest of a person referred in subparagraph (i), (ii) or (iv) arises».

20. P.P.S.A. [R.S.B.C. 1996], c. 359, art. 20b) («a security interest ... (b) in collateral is not effective against (i) a trustee in bankruptcy if the security interest is unperfected at the date of bankruptcy, ...»).

21. P.P.S.A. [R.S.B.C. 1996], c. 359, art. 5(1).

22. P.P.S.A. [R.S.B.C. 1996], c. 359, art. 5(3).

règle différente entre en jeu: la loi du lieu du principal établissement du locataire régit alors la validité et la publicité²³.

iii) L'affaire Giffen

14. Les dispositions de la loi sur les sûretés mobilières de Colombie-Britannique traitant de ces questions ont fait l'objet d'une analyse poussée par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Giffen*²⁴.

15. En l'espèce, le contrat de location à long terme d'une automobile ne fut pas inscrit, alors que la loi en requérait l'inscription. L'automobile au sujet de laquelle le locateur et le syndic à la faillite du locataire se disputaient fut vendue et le produit de la vente déposé de consentement. La Cour suprême du Canada attribua le produit non pas au locateur mais au syndic.

16. La Cour d'appel, infirmée, avait plutôt jugé que le véhicule automobile appartenait au locateur et ne faisait pas partie des biens du failli, celui-ci n'y ayant qu'un droit d'usage et un droit éventuel de l'acheter (le bail comportait une option d'achat): le syndic ne pouvait avoir plus de droits que le failli.

17. Le plus haut tribunal du pays appuie son raisonnement principalement sur les articles 1, 2, 3, 12 et 20 du *Personal Property Security Act* de Colombie-Britannique.

18. L'article 1 de cette loi précise que l'expression «sûreté» («security interest») signifie, entre autres, les droits d'un locateur en vertu d'un bail de plus d'un an²⁵, auquel cas l'expression «debtor» utilisée dans la loi désigne le locataire en vertu de tel bail.

Suivant son article 2(1)a), cette loi s'applique à «toute opération qui constitue, quant au fond, une sûreté, quels que soient la forme et le propriétaire du bien grevé»²⁶.

L'article 3 réitère l'application de la loi à certains contrats même s'ils ne garantissent pas le paiement ou l'exécution d'une obligation, notamment aux baux d'une durée de plus d'une année.

23. P.P.S.A. [R.S.B.C. 1996], c. 359, art. 7(2).

24. *Re Giffen*, [1998] 1 R.C.S. 91.

25. «debtor» means ... (c) a lessee under a lease for a term of more than one year»; «security interest» means ... b) the interest of ... (iii) a lessor under a lease for a term of more than one year, whether or not the interest secures the payment of an obligation;»

26. Traduction donnée par la Cour suprême, par. 29 du jugement.

La loi dispose à l'article 12(1)b) qu'une sûreté grève le bien depuis le moment où le débiteur y acquiert des droits et, puisque le locataire à long terme de bien meuble reçoit la qualification de «debtor» et le bail de «security interest», que le débiteur acquiert des droits «sur les objets qu'il prend à bail [...] lorsqu'il en obtient la possession conformément au bail» (article 12(2))²⁷.

Tel qu'indiqué ci-dessus, l'article 20b)(i) de cette loi rend une sûreté grevant un bien sans effet à l'égard du «syndic de faillite» si, «à la date de la faillite, elle est non parfaite»²⁸.

19. Après analyse de ces textes, la Cour suprême du Canada décide que la loi sur les sûretés mobilières de Colombie-Britannique modifie le droit commun applicable dans cette province, transforme les concepts traditionnels de titre de propriété et de propriété²⁹ et fait de l'intérêt du locateur dans le bien une «sûreté» prenant la forme de «réserve du titre de propriété» de ce bien³⁰.

20. Devait-on pour autant conclure que le droit de propriété ou la «réserve du titre de propriété» du locateur devenait inopposable au syndic? Si oui, devait-on attribuer ce droit de propriété au syndic dans la faillite et lui donner la saisine de ce bien comme s'il s'était agi d'un bien du failli?

21. La Cour suprême du Canada formule ces questions de la manière suivante. L'article 20b)(i) de la loi de la Colombie-Britannique éteint-il le droit de propriété du locateur au profit du syndic? Le cas échéant, la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* fait-elle échec à cet article³¹? La Cour répond oui à la première question et non à la seconde.

27. Traduction donnée par la Cour suprême, par. 32 du jugement.

28. Traduction donnée par la Cour suprême, par. 8 du jugement.

29. «J'estime, en toute déférence, que la Cour d'appel a commis une erreur fondamentale en se concentrant sur la détention du titre de propriété et en concluant que le droit de propriété reconnu en common law à la bailleuse prévalait, malgré le sens clair du sous-al. 20b)(i).

La Cour d'appel n'a pas reconnu que le législateur provincial, en adoptant la *PPSA*, a, dans une certaine mesure, écarté les concepts traditionnels du titre de propriété et de la propriété.» (par. 25 et 26 du jugement).

30. Par. 31 du jugement.

31. «There is one principal issue in the present appeal: can s. 20b)(i) of the *PPSA* extinguish the Lessor's right to the car in favour of the trustee's interest, or is the operation of s. 20b)(i) limited by certain provisions of the *BIA*?» (par. 23 du jugement).

22. Nous ne nous intéressons dans le présent commentaire qu'à la première question.

23. C'est dans un langage de common law et dans un raisonnement de common law que la cour formule sa réponse:

Le sous-alinéa 20b(i) ne confère pas de titre de propriété ni d'autre intérêt propriétaire au syndic, mais il empêche la bailleuse d'exercer des droits contre lui. Il faut reconnaître qu'en l'espèce, le sous-al. 20b(i) a pour effet d'accorder au syndic la plénitude des droits à l'égard de la voiture, alors que la faillie n'avait que le droit d'usage et de possession³².

Ainsi, pour la Cour, c'est en quelque sorte la négation des droits du locateur – ou de son pouvoir de les exercer – qui donne naissance aux droits du syndic sur les biens loués.

En règle générale la common law ne permet pas au locataire de faire échec au titre de propriété du bailleur sur les biens donnés à bail, rappelle la Cour suprême; celle-ci juge cependant que le *Personal Property Security Act* sous étude a profondément modifié la common law; pour régler les conflits entre les différentes personnes prétendant à un droit dans le bien, cette loi établit un ordre de priorité sans tenir compte de la nature du droit dont ces personnes se réclament. Cette loi remplace le principe de common law selon lequel on ne peut transférer un titre plus valable que celui que l'on possède. Le législateur a fait un choix de politique générale: la position d'un créancier non garanti représenté par le syndic a préséance sur celle du créancier garanti titulaire d'une sûreté non parfaite³³.

La cour souligne les effets dérogatoires de la loi sur les sûretés mobilières sur la common law en référant au texte de doctrine suivant:

The priority and realization provisions of the Acts revolve around the central statutory concept of «security interest». The rights of parties to a transaction that creates a security interest are explicitly not dependent upon either the form of the transaction or upon the traditional questions of title. Rather, they are defined by the Act itself.³⁴

32. Par. 44 du jugement.

33. Par. 51 et s. du jugement.

34. T.M. BUCKWALD et R.C. CUMMING, «The Personal Property Security Act and the Bankruptcy and Insolvency Act: Two Solitudes or Complementary Systems?», (1997) 12 *Banking & Finance Law Review* 467, 469-470, cités avec approbation au paragraphe 26 du jugement.

24. En somme, pour la Cour suprême du Canada, le *Personal Property Security Act* de Colombie-Britannique modifie la common law et l'inopposabilité des droits du locateur au syndic à la faillite du locataire, résultant de l'absence d'inscription, a pour effet, en vertu de cette loi (et non, faut-il observer, en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*), de conférer au syndic plus de droits que le failli n'en avait, c'est-à-dire la «plénitude des droits» sur le véhicule.

b) L'approche de l'Office de révision du code civil

25. En 1977, le Rapport de l'Office de révision du code civil recommandait pour le *Code civil du Québec* une approche entraînant des effets similaires. L'article 282 (livre «Des biens») qu'il proposait attribuait au bail consenti à des fins d'assurer le paiement d'une obligation un effet translatif de propriété au profit du «locataire», les droits du «locateur» consistant en une hypothèque, d'autres articles du projet privant celle-ci d'efficacité en l'absence d'inscription.

26. En effet, pendant que se rédigeaient les lois sur les sûretés mobilières dans le reste du Canada, le comité des sûretés de l'Office de révision du code civil élaborait de son côté un projet de régime nouveau pour le droit des sûretés. Prenant en compte les finalités économiques sous-jacentes à une vente à tempérament, à un crédit-bail et parfois aussi à un bail, dans la visée que le droit du Québec reflète les pratiques commerciales, l'Office proposa une solution qu'il crut compatible avec les concepts du droit civil relatifs aux contrats, à la propriété et aux biens. Suivant cette proposition, on devait en cette matière s'attacher à la substance et non à la forme et un contrat (ou un ensemble de contrats) mis en place pour assurer l'exécution d'une obligation en faveur d'un créancier devenait constitutif d'hypothèque. L'Office suggéra donc de requalifier en hypothèque les ventes à tempérament, le crédit-bail, les baux et les contrats attribuant ou réservant au créancier la propriété d'un bien pour fins de garantie³⁵.

35. *Rapport sur le Code civil du Québec*, Office de révision du Code civil, Éditeur officiel, 1978, vol. II, t. 1, p. 431; le rapport proposait l'adoption des articles suivants, au livre «Des biens»:

«281. Nul ne peut prétendre à un droit sur un bien pour assurer le paiement d'une obligation, si ce n'est par hypothèque.

Toute stipulation à l'effet de conserver ou de conférer un droit sur un bien pour assurer le paiement d'une obligation est une stipulation d'hypothèque.

Elle ne peut conserver ou conférer qu'une hypothèque en faveur du créancier, sous réserve des formalités requises pour la constitution et la publication de l'hypothèque.

27. Aussi, pour l'Office, la location consentie pour des fins de sûretés (ce qui correspondait aux «financial leases» ou aux «security leases») devait-elle emporter «transfert de propriété avec réserve d'hypothèque en faveur du créancier»³⁶. Cette approche, inspirée de la loi ontarienne³⁷, ne prévoyait pas de dispositions particulières pour les locations d'un an ou plus, comme en contiennent les lois sur les sûretés mobilières des autres provinces de common law, adoptées subséquentement.

c) Le rejet de cette approche

28. Cette conception du droit des sûretés commandait qu'en certaines circonstances des contrats soient requalifiés en hypothèque. Elle reçut le nom de «présomption d'hypothèque» et suscita à l'époque de nombreux débats. Les rédacteurs du *Code civil du Québec* la rejetèrent. Sans doute cette conception entraînait-elle des conséquences draconiennes, en particulier en droit immobilier³⁸; mais peut-être maintenait-elle une certaine cohérence et une certaine logique dans le droit exprimé: si un locateur perdait son droit de propriété, c'est qu'un texte de loi imposait d'ignorer l'appellation donnée par les parties à leur contrat et, à la fois, d'y voir un transfert de propriété en faveur de celui qu'elles y appelaient le «locataire» avec réserve d'hypothèque en faveur de celui qu'elles y appelaient le «locateur»; les parties se voyaient dès lors régies par l'ensemble des règles applicables aux hypothèques, qu'il s'agisse de celles relatives à la publicité, à l'exercice des recours ou aux conflits de lois.

282. L'article précédent s'applique sans égard au nombre, au nom ou à la nature des actes intervenus et nonobstant les termes employés. Ainsi, l'aliénation *ou la location d'un bien* ou une autre convention qui tombe sous le coup de l'article précédent emporte, quelles qu'en soient les modalités, transfert de propriété avec réserve d'hypothèque en faveur du créancier, ou, selon le cas, ne lui confère qu'une hypothèque, et la faculté ou l'obligation d'achat dont elle peut être assortie est alors sans effet». (nos italiques)

À titre de comparaison, l'article 2(1) du PPSA de Colombie-Britannique (R.S.B.C. 1996, c. 359) énonce: «2(1) Subject to section 4, this act applies (a) to every transaction that in substance creates a security interest, without regard to its form and without regard to the person who has title to the collateral ...».

36. Article 282 (Livre des biens) reproduit à la note 35.

37. La loi d'Ontario, la première des lois canadiennes sur les sûretés mobilières, entra en vigueur en 1976, un an avant la remise du Rapport de l'Office de révision du code civil.

38. Le droit des sûretés du Québec devint à l'occasion de la réforme un droit unitaire visant les biens meubles et immeubles, se distinguant ainsi du droit des autres provinces.

29. Avec la plus grande clarté, le ministre de la Justice de l'époque, aussi bien dans des commentaires formulés avant l'adoption du *Code civil du Québec*³⁹ qu'après⁴⁰, confirme le rejet de cette approche qui «risquait d'aller à l'encontre de la conception civiliste du droit des obligations et des sûretés».

d) Le *Code civil du Québec* de 1994

30. Le *Code civil du Québec* ne comporta donc pas de concept de «présomption» d'hypothèque ni aucun autre concept cadre qui, à l'instar des autres lois canadiennes sur les sûretés mobilières, aurait modifié le droit commun applicable aux contrats ou à la propriété lorsque celle-ci fait l'objet de droits d'un créancier dans le contexte d'un financement⁴¹ et les aurait intégrés dans le régime des sûretés.

31. Le *Code civil du Québec* de 1994 créa toutefois, comme on le sait, des règles particulières applicables à certains contrats visant à procurer à une personne un bien pour le service ou l'exploitation de son entreprise. Il soumit à l'inscription au bureau de la publicité l'opposabilité aux tiers de la «réserve de propriété» contenue dans une vente à tempérament (art. 1745 C.c.)⁴², la faculté de rachat réservée au vendeur sous une vente à réméré (art. 1750 C.c.)⁴³ et les «droits de propriété» du crédit-bailleur (art. 1847 C.c.).

39. Voir: G. RÉMILLARD, «Présentation du projet de Code civil du Québec», (1991) 22 *R.G.D.* 5, 55: «Après avoir considéré les avantages et inconvénients de la proposition faite par l'O.R.C.C., je proposerais de maintenir l'approche de l'avant-projet et de ne pas adopter la présomption d'hypothèque comme règle applicable à l'ensemble des contrats offrant une garantie: je proposerais plutôt de soumettre à la publicité les droits qui, à certains égards, peuvent modifier les rapports entre les créanciers d'un débiteur, tels les droits à obtenir la résolution de la vente, en certaines circonstances, les réserves de propriété, le crédit-bail...».

40. On peut lire, à la p. 1654 des *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec*, Les publications du Québec, 1993, tome II: «Ainsi, le code n'a pas retenu la présomption d'hypothèque dont l'effet aurait été d'assimiler à une hypothèque toute convention qui procurait au créancier un avantage dans la réalisation de sa créance. L'introduction d'une telle présomption risquait d'aller à l'encontre de la conception civiliste du droit des obligations et des sûretés. Elle aurait entraîné également une incertitude juridique considérable en raison des litiges que ne manquerait pas de soulever la difficulté de qualifier certaines conventions, sans parler de l'impossibilité de mesurer toutes les conséquences de l'adoption d'un principe étranger à notre droit, qui, de plus, est traité de diverses manières dans les provinces anglaises.»

41. Pour fins de garantie.

42. L'article 1749 C.c., tel qu'il se lisait en 1994, assujettissait de plus l'exercice du recours du vendeur aux règles d'exercice du recours de prise en paiement.

43. L'absence de publicité pénalise ici l'emprunteur qu'un autre article, l'article 1756 C.c., protège par ailleurs: le vendeur (débiteur) ne perd pas sa faculté de rachat si l'acquéreur ne lui a pas donné un préavis et n'a pas suivi les autres règles d'exercice prévues pour les droits hypothécaires.

Ces inscriptions ne sont toutefois devenues possibles et mandatoires qu'en 1999⁴⁴.

i) Le cas particulier du crédit-bail

32. La formule retenue pour le crédit-bail attire l'attention: l'article 1847 C.c. rend «les droits de propriété»⁴⁵ du crédit-bailleur inopposables aux tiers en l'absence d'inscription. Le Code civil n'explique pas davantage les conséquences précises de l'inopposabilité des droits du crédit-bailleur. Qui les tiers doivent-ils tenir propriétaire, en l'absence de publicité du crédit-bail? Certes pas le propriétaire antérieur puisque celui-ci a vendu le bien au crédit-bailleur et, présument (c'est là que réside en grande partie l'intérêt du crédit-bail), a été payé. Traditionnellement le défaut de publication a pour effet de rendre inopposable la transmission du droit de propriété que les parties effectuent dans leur contrat⁴⁶, de sorte que pour les tiers, la propriété continue de reposer sur la tête du propriétaire initial.

Nous reviendrons plus loin sur cette question.

ii) Le bail

33. Le *Code civil du Québec* de 1994 permet aussi, à l'article 1852 C.c., de publier «les droits résultant d'un bail». Il est intéressant de noter les explications du ministre de la Justice sur cette disposition⁴⁷: elle est rendue nécessaire pour permettre la publication d'un bail car, écrit-il, «les droits résultant du bail sont des droits personnels et, à ce titre, ils ne peuvent être publiés à moins que la loi ne le prescrive ou ne l'autorise». En effet, l'article 2938 C.c. permet la publication de droits personnels dans la seule mesure où la loi le prescrit ou l'autorise expressément.

Ces commentaires sur le caractère personnel des droits résultant d'un bail reflètent la conception bien établie suivant

44. Par l'effet 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, c. 5, entrée en vigueur dans sa totalité le 17 septembre 1999.

45. L'article correspondant du Projet de loi 125 (1991) – l'article 1836 – parlait plutôt des «droits résultant du crédit-bail».

46. En ce sens, l'article 2938 C.c. énonce: «Sont soumises à la publicité, l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier.»

47. *Commentaires du ministre de la Justice*, Le *Code civil du Québec*, Les publications du Québec, Québec, 1993, sous l'article 1852 C.c.

laquelle le contrat de louage n'a pas pour effet de transférer ou de créer un droit réel au profit du locataire⁴⁸.

34. On peut raisonnablement penser que les rédacteurs de l'article 1852 C.c. (version 1994) avaient en vue la situation du locataire d'un bien immeuble qui cherche, par l'inscription de ses droits, à empêcher celui qui acquerrait un jour la propriété de l'immeuble de résilier son bail (art. 1887 C.c.)⁴⁹.

e) Le Code civil du Québec en 1999

35. Une loi adoptée en 1998 modifie un certain nombre d'articles du Code civil, parmi lesquels se trouvent des articles sur la fiducie-sûreté, le crédit-bail, la vente à tempérament, l'hypothèque et le bail⁵⁰.

36. Ces modifications, entrées en vigueur en 1999, visent entre autres les véhicules routiers⁵¹. Le législateur permet désormais aux personnes physiques de les hypothéquer sans s'en déposséder (art. 2683 C.c.) même si elles n'exercent pas d'entreprise et, lorsqu'ils font l'objet d'une vente à tempérament, soumet à l'inscription l'opposabilité de la réserve de propriété stipulée au profit du vendeur.

i) La vente à tempérament

37. La loi de 1998 apporte un certain nombre de modifications sur l'inscription de la «réserve de propriété» au profit du vendeur à tempérament et sur les effets de l'absence d'inscription ou d'une inscription tardive. Faite dans les quinze jours de la vente, l'inscription rétroagit à la date de la vente. Faite subséquentement, elle empêche le vendeur de revendiquer son bien du tiers qui l'a acquis avant la date de l'inscription ou, s'il le revendique de

48. P.G. JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., coll. Traité de droit civil, Cowansville, 1996, Éditions Yvon Blais Inc., p. 27 et s.

49. Voir: P.G. JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., 1996, Éditions Yvon Blais, p. 503, n^o 202; R.P. GODIN., *Le bail commercial*, La Réforme du Code civil, textes réunis du Barreau du Québec et de la Chambre des notaires du Québec, Les Presses de l'Université Laval, Sainte-Foy, 1993, vol. 2, p. 707, par. 10.

50. *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, entrée en vigueur dans sa totalité le 17 septembre 1999.

51. Ceux-ci paraissent avoir été l'objet d'une préoccupation particulière du législateur: *Journal des débats*, Les travaux parlementaires, Commission permanente des institutions, séance du 11 février 1998, p. 4, p. 8 et s.

l'acquéreur immédiat, de le reprendre libre des charges dont celui-ci aura pu le grever⁵².

Le législateur y soumet également à l'inscription l'opposabilité d'une cession par le vendeur à tempérament de son droit de propriété dans le bien vendu, que l'article 1745 C.c., modifié, appelle la «cession» de la «réserve de propriété». L'expression «réserve de propriété» décrit le droit de propriété du vendeur à tempérament tel qu'assujéti aux obligations que le contrat de vente à tempérament met à sa charge. En somme, le législateur soumet à l'inscription l'opposabilité d'un transfert consenti par le vendeur à tempérament⁵³ de son droit de propriété dans le bien qui fait l'objet de la vente à tempérament.

ii) Le crédit-bail

38. Le législateur modifie doublement l'article 1847 C.c.; il permet (comme pour la réserve de propriété) d'effectuer l'inscription dans les quinze jours du contrat de crédit-bail avec effet à compter de la date de ce dernier; en second lieu, il soumet à l'inscription la «cession des droits de propriété du crédit-bailleur».

Le législateur n'apporte toutefois pas de précisions sur les effets d'une inscription tardive.

iii) Le bail

39. Pour la location à long terme (c'est-à-dire pour le bail d'une durée d'un an ou plus⁵⁴), la législation de 1998 introduisit au Code civil des éléments qui ne s'y trouvaient pas, des éléments complètement nouveaux: l'obligation d'inscrire «les droits résultant» du bail et l'obligation d'inscrire la cession de ces droits faite au profit d'un tiers. Les ajouts à l'article 1852 C.c. créent cette obligation pour les baux de plus d'un an⁵⁵ relatifs au bien meuble requis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise⁵⁶ ou à un véhicule routier. Le texte nouveau précise que l'opposabilité des

52. La loi de 1998 apporte également des changements sur le mode d'exercice du droit de reprise du vendeur à tempérament.

53. Voir L. PAYETTE, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 2^e éd., 2001, Éditions Yvon Blais, p. 885 et s., n^o 2032 et s.

54. Cette durée correspond à la durée des locations que plusieurs lois canadiennes sur les sûretés mobilières qualifient de sûreté: voir *supra*, par. 11.

55. Ou d'une durée moindre lorsque des clauses de reconduction permettent de prolonger le bail au delà d'un an.

56. Ou à des biens déterminés par le *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*, (1993) 125 G.O. II, 805 (art. 15.01: bateaux, moto-marines, aéronefs, une maison mobile, une caravane ou semi-caravane).

droits découlant du bail a effet à compter du bail lorsque la publication a lieu dans les quinze jours de sa date; ceci démontre clairement que le législateur a requis l'inscription pour des fins d'opposabilité et non pour créer une situation exceptionnelle (art. 2841 2^e al. C.c.) où l'inscription s'impose même entre les parties afin que le droit prenne effet.

Le législateur n'apporte pas de précisions sur ce qu'il entend par «les droits résultant du bail», non plus que sur les effets d'une inscription faite après les quinze jours⁵⁷.

40. La rédaction de l'article 1852 C.c. a créé beaucoup de confusion – la Cour d'appel, dans son jugement, le souligne⁵⁸.

f) L'article 1852 C.c.

41. Cette confusion résulte de plusieurs ambiguïtés.

42. La première vient de ce que le législateur recourt, dans les deux alinéas ajoutés à l'article 1852 C.c., à un vocabulaire (soit l'expression «droits résultant du bail») traditionnellement utilisé pour décrire les droits du locataire, alors que le contexte des amendements donnait à penser qu'il visait plutôt – ou surtout – les droits du locateur. En effet, les autres articles de cette loi d'amendement traitent de l'inopposabilité des droits dans le bien de ceux qui procurent ce bien (vendeur à tempérament) ou le crédit pour se le procurer (créancier hypothécaire, crédit-bailleur, bénéficiaires d'une fiducie sûreté) ou traitent de l'exercice de ces droits⁵⁹. De plus, un des objectifs de la loi paraît avoir été d'assurer une plus grande fiabilité au commerce des véhicules automobiles⁶⁰ et de protéger le tiers acquérant un véhicule d'un vendeur sans titre: permettre au locateur de réclamer son bien d'un tiers-acquéreur qui n'a pu, en consultant les registres, constater qu'il achetait d'un locataire ne s'accordait pas avec cet objectif.

57. Le Barreau du Québec avait recommandé au législateur d'apporter cette précision et aussi d'indiquer que l'article 1852 visait le droit de propriété – si telle était l'intention – et alors de limiter son application aux véhicules routiers; il suggérait de plus que cet article contienne, comme les autres articles, des dispositions sur la publication tardive: «*Mémoire sur le projet de loi 181*», <http://www.barreau.qc.ca/opinion/memoires/1998/pl181.pdf>.

58. A «fait couler beaucoup d'encre» (par. 12 du jugement).

59. Voir *supra*, par. 39 et s.

60. Voir *supra*, note 51.

D'autre part, tel que souligné plus haut⁶¹, le premier alinéa actuel de l'article 1852 C.c., qui renferme l'expression «droits résultant du bail», fut introduit au code civil pour rendre possible l'inscription d'un bail portant sur un immeuble et ainsi permettre au locataire d'empêcher la résiliation du bail à durée déterminée par le nouveau propriétaire, en cas de transmission de la propriété de l'immeuble⁶². Cet article visait alors les droits du locataire et autorisait leur inscription. En 1999 d'ailleurs, le législateur reprend encore l'expression «droits résultant du bail» pour décrire les droits du locataire: il introduit au Code civil l'article 2999.1 C.c.⁶³, décrivant la procédure d'inscription d'un bail immobilier; manifestement cet article 2999.1 C.c. vise l'inscription des droits du locataire⁶⁴ et ne constitue aucunement un mode d'inscription du droit de propriété du locateur.

Cette expression «droits résultant du...» n'avait pas reçu les faveurs du législateur en 1992 pour le crédit-bail. Avant l'adoption du Code civil du Québec, on avait proposé une expression semblable, soit «les droits résultant du crédit-bail», pour l'ancêtre de l'article 1847 C.c. (soit l'article 1836 du Projet de loi 125 sur le Code civil du Québec); les légistes l'ont changée parce qu'elle manquait de clarté et elle devint au code «les droits de propriété du crédit-bailleur», afin d'établir clairement l'objectif poursuivi, «à savoir que les droits du crédit-bailleur ne sont opposables que s'ils sont publiés»⁶⁵.

Il ne vient pas naturellement à l'esprit que le droit de propriété puisse résulter d'un bail. S'il est vrai que le droit de propriété peut s'acquérir par contrat (art. 916 C.c.), de toute évidence le contrat de location ne constitue pas un contrat en vertu duquel le locateur acquiert la propriété du bien qu'il donne à bail. Le droit de propriété ne figure pas aux articles 1854 à 1876 C.c. de la section du chapitre «Du louage» intitulée «Des droits et obligations résultant du bail».

61. Voir *supra*, par. 36.

62. Voir art. 1887 C.c.

63. *Loi modifiant le Code civil relativement à la publication de certains droits au moyen d'avis*, L.Q. 1999, c. 49, art. 2, modifiée par la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, L.Q. 2000, c. 42, art. 41.

64. On pourra consulter à ce sujet: *Journal des débats*, Commission parlementaire, Sous-commission des institutions, cahier n° 16, 26 mai 1999.

65. *Journal des débats*, Commission parlementaire, Sous-commission des institutions, séance du 22 octobre 1991, p. SC1-622, M. le ministre de la Justice.

Par ailleurs, au niveau du crédit-bail, assez curieusement, la loi de 1998 retouche à l'article 1847 C.c. mais y conserve l'expression «droits de propriété du crédit-bailleur», tandis qu'au nouvel article 2961.1 C.c. qu'elle introduit au code elle emploie l'expression: «droits de propriété résultant de crédits-bails». Voulaient-on, à cet endroit, par une fiction législative, faire «résulter» du crédit-bail le droit de propriété du crédit-bailleur, et, si oui, ne pouvait-il pas en aller de même pour le bail?

43. La deuxième ambiguïté vient de ce que le législateur n'a pas explicité en matière de bail les conséquences de l'inopposabilité entraînée par l'absence d'inscription. Il l'a fait à l'article 1745 C.c. pour le contrat de vente à tempérament et les conséquences qu'il attribue à l'absence d'inscription s'harmonisent avec la logique contractuelle de cette espèce de vente: l'absence d'inscription de la réserve de propriété rend celle-ci inopposable aux tiers de telle sorte que pour eux la réserve devient inefficace et n'empêche plus le transfert de propriété prévu au contrat de vente de se réaliser; vis à vis des tiers, la vente a pour effet de réaliser son objectif: pour eux, la propriété passe dans le patrimoine de l'acquéreur.

Le contrat de louage n'a pas pour objectif de transférer la propriété, contrairement à la vente à tempérament. Conclure à l'inopposabilité du droit de propriété du locateur n'entraîne pas pour autant l'extinction de son droit de propriété; il peut encore faire valoir ce droit contre la partie contractante mais ne le peut plus à l'égard des tiers: mais alors, pour ceux-ci, cette inopposabilité équivaut-elle à un transfert du bien dans le patrimoine de l'autre partie contractante? En vertu de quelle règle de droit?

44. La troisième ambiguïté résulte précisément de la rédaction de textes différents pour le crédit-bail, la vente à tempérament et le bail (et même de textes différents pour le crédit-bail). Les règles d'interprétation invitent à donner un sens différent à des textes rédigés différemment, à plus forte raison si les rédactions sont contemporaines.

Comment sous-entendre, en lisant l'article 1852 C.c., la volonté du législateur de sanctionner l'absence d'inscription par l'inopposabilité du droit de propriété du locateur, conséquence exorbitante qu'il avait senti le besoin d'exprimer formellement dans le cas du crédit-bail?

45. La quatrième ambiguïté provient de la démarche même du législateur. Après avoir rejeté le concept d'assujettissement au droit des sûretés de certains contrats formellement distincts et rejeté le concept de «présomption d'hypothèque» proposé pour accomplir cet assujettissement, se pouvait-il que le législateur utilise un texte aussi peu explicite – et aussi timide – pour revenir sur ses pas, en ce qui concerne la location à long terme?

46. Aussi les décisions de la Cour supérieure s'étaient-elles partagées⁶⁶ sur cette question, les unes restreignant les droits du locateur résultant du bail essentiellement à celui de percevoir les loyers⁶⁷, les autres l'étendant à son droit de propriété⁶⁸.

Les premières donnaient au vocabulaire son sens usuel; elles refusaient de faire basculer le droit de propriété du locateur à long terme dans le domaine des sûretés, innovation importante que si peu de mots ne pouvaient pas faire supposer et dont la paternité devait revenir au législateur – et non aux tribunaux⁶⁹. Les secondes, se réclamant peut-être de la «méthode contextuelle moderne»⁷⁰ pour interpréter les mots «droits résultant du bail», y ont décelé, dans le contexte du train des changements contenus à la loi qui modifia l'article 1852 C.c. et des développements législatifs canadiens, une expression incluant le droit de propriété⁷¹.

66. Le jugement de la Cour d'appel rapporte une liste de ces décisions, sans entrer dans leur analyse: par. 14 du jugement.

67. *Develo (Faillite de)*, J.E. 2001-1554 (C.S.); *9080-9708 Québec Inc. (Faillite de)*, J.E. 2001-2084 (C.S.); voir aussi: *National Bank of Canada c. J. Léveillé Transport inc.*, [2001] A.Q. (Quicklaw) n° 1590 (C.S.).

68. *Lefebvre (Faillite de)*, [2001] R.J.Q. 2679 (C.S.); *Tremblay (Syndic de)*, J.E. 2001-1292 (C.S.); *Ferland (Faillite de)*, [2001] R.J.Q. 2632 (C.S.); *Labrosse (Faillite de)*, J.E. 2001-1293 (C.S.).

69. «Les moyens disponibles pour rédiger et promulguer les lois sont tels qu'une cour doit être réticente à présumer l'oubli ou des intentions inarticulées lorsque les droits des administrés sont en cause. La législature a la maîtrise complète du processus législatif et si elle ne s'est pas exprimée clairement pour un motif quelconque, elle possède tous les moyens de corriger cette déficience d'expression. Cela est encore plus vrai aujourd'hui qu'à toute autre époque de l'histoire de notre régime parlementaire»: *Morguard Properties Ltd., City of Winnipeg*, [1983] 2 R.C.S. 493, p. 509.

70. *Verdun c. Banque Toronto-Dominion*, [1996] 3 R.C.S. 550, par. 2 du jugement.

71. *Verdun c. Banque Toronto-Dominion*, [1996] 3 R.C.S. 550; selon la «méthode contextuelle moderne» d'interprétation, une expression est «susceptible d'être définie de plusieurs manières selon le contexte dans lequel elle est employée», par. 3 du jugement.

C. ANALYSE DU JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL

47. Les textes de loi que la Cour d'appel avait à interpréter n'étaient donc pas des plus limpides. Il fallait suppléer aux carences de ces textes, pour ne pas dire prendre la place du législateur, pour leur donner un sens. C'est ce que la Cour d'appel fit.

Le jugement pragmatique et très court de la Cour d'appel prend position en faveur de l'intention présumée du législateur de traiter la location à long terme sur un plan économique et de placer le locateur à long terme sur le même pied que le vendeur à tempérament ou le crédit-bailleur, en cas de défaut de publicité.

a) La location, un financement pour l'«achat» d'un bien loué

48. D'entrée de jeu la Cour voit dans la location à long terme un mécanisme contractuel pour le financement de l'achat du bien loué⁷².

Cette vision ne s'imposait pas d'elle-même. Elle équivalait presque à requalifier en contrat d'achat le contrat de location intervenu entre les parties. Or, ce contrat de location précisait d'une manière très explicite, dans les premières lignes de son texte, qu'il s'agissait «strictement d'un bail» et ne constituait pas un «contrat d'achat». Sans doute comportait-il une option d'achat mais le prix d'exercice de cette option n'avait rien de nominal⁷³. Les tribunaux ont déjà requalifié un bail en vente à tempérament en certaines circonstances, entre autres lorsque l'option d'achat accordée au locataire peut s'exercer, à la fin du bail, pour un montant purement nominal⁷⁴, ce qui toutefois ne semblait pas le cas ici.

72. Par. 19 du jugement de la Cour d'appel: «D'abord, il [le dossier] ne concerne qu'un contrat de location (art. 1852 C.c.Q.) et non une vente à tempérament (art. 1745 C.c.Q.) ou un contrat de crédit-bail (art. 1847 C.c.Q.). Ces trois textes visent cependant des situations semblables où, *pour le financement de l'achat* d'une automobile, divers mécanismes contractuels sont utilisés. Ces trois textes, s'ils sont analogues, ne sont toutefois pas nécessairement rigoureusement identique.» (nos italiques)

Par. 36 du jugement de la Cour d'appel: «Dans les deux hypothèses, en effet, l'attribution du droit de propriété jusqu'au paiement final tant au vendeur à tempérament, qu'au locateur n'est qu'une sorte de fiction permettant d'assurer l'efficacité d'un mécanisme de crédit pour l'achat d'un bien.» (nos italiques)

73. Voir *supra*, note 9.

74. *Seb Cargo (1989) Inc. c. Service de chariot élévateur Blainville Inc.*, J.E. 99-956 (C.Q.) (appel rejeté); *GMAC Location Ltée c. Seray Auto Inc.*, J.E. 2000-988 (C.A.).

L'article 1852 C.c. n'imposait pas non plus cette vision. L'article 1852 C.c. ne fait référence ni à l'achat de biens ni à des baux avec option d'achat et traite d'une manière équivalente et neutre la location à long terme de véhicules routiers aussi bien que celle d'équipement destiné à l'entreprise. Or dans un grand nombre de cas, la location ne mène pas à l'achat. Souvent les locataires ne requièrent pas d'option d'achat ou encore expriment à l'avance le souhait de ne pas devenir propriétaires, le statut de locataire leur suffisant pour l'usage qu'ils font du bien. Les locateurs, de leur côté, peuvent avoir intérêt à conserver la propriété du bien loué à la fin du bail et à ne pas consentir d'option d'achat. Cette situation se rencontre particulièrement en matière d'outillage sophistiqué issu de développements technologiques: le locateur cherche à protéger la valeur de la propriété intellectuelle qui a permis la réalisation de cet outillage en conservant la propriété de celui-ci.

b) Le bail, «une réserve de propriété»

49. Cette première approche de la Cour en a entraîné une autre, celle d'analyser le bail comme un contrat où le locateur «se réserve la propriété du bien loué». Ainsi la question que doit se poser la cour, selon le jugement, est «de savoir si la formalité de publicité est nécessaire à la sauvegarde de la réserve de propriété»⁷⁵ que comporte le bail⁷⁶.

Certes, le contrat de louage ne dépouille pas le locateur de la propriété du bien loué, mais le Code civil ne fait pas de cet élément une caractéristique du bail: il ne définit pas le bail comme un contrat où le locateur se réserve la propriété d'un bien; il le définit plutôt comme un contrat où le locateur s'engage à procurer à un autre la jouissance de son bien (art. 1851 C.c.). Contrairement à la vente à tempérament où le vendeur doit se réserver la propriété pour faire échec à l'effet translatif du contrat de vente, le contrat de louage n'a pas pour objet de transférer la propriété, que le locateur se réserverait pour un temps.

75. Par. 27 du jugement.

76. Par. 30 du jugement de la Cour d'appel: «C'est donc sur cette différence de texte que se base l'appelante pour soutenir que *la réserve du droit de propriété* est opposable de toute façon aux tiers, donc au syndic.» (nos italiques)

Par. 35 du jugement de la Cour d'appel: «En réalité, la location à long terme *avec réserve de propriété*, la vente à tempérament et le crédit-bail sont trois formules d'accueil pour une même réalité: la création d'une sûreté mobilière. Seule donc la structure juridique apparente est différente. Si la mesure de publicité imposée dans un cas produit comme effet l'opposabilité aux tiers, pourquoi ce serait-il différent dans les autres?» (nos italiques)

Cette analyse du contrat de location en contrat comportant une «réserve de propriété» ne s'explique guère que par la pensée sous-jacente que le locateur s'y était engagé à transférer la propriété pour un prix nominal à l'arrivée du terme⁷⁷. Cette démarche fait aussi penser à une requalification.

50. Pour démonstration que la «réserve de propriété» était, dans le dossier sous étude, un élément principal du bail, le tribunal s'en reporte à trois clauses du contrat de location: la clause relatant que la propriété du véhicule et le bail seront cédés par le locateur à Honda; la clause 26b) (mention obligatoire suivant la *Loi sur la protection du consommateur* du droit du commerçant de reprendre possession du bien en cas de défaut) et enfin, la clause 30 sur les recours, dont le paragraphe c) relate qu'en cas de défaut le locateur «peut prendre possession du véhicule conformément à la loi».

51. La Cour conclut de la présence de ces trois clauses que la cession du droit de propriété et tous les attributs de son exercice font partie du contrat de location parce qu'indissociablement liés à celui-ci et constituent des droits «résultant du bail»⁷⁸.

52. On peut ici se poser les questions suivantes: si le bail n'avait pas contenu ces clauses, la Cour d'appel aurait-elle rendu une décision semblable? Par ailleurs, le locateur n'aurait-il pas eu, même en l'absence de ces clauses, le droit de céder la propriété du véhicule et celui de céder ses droits dans le bail? N'aurait-il pas pu revendiquer le bien loué, après résiliation du bail à la suite d'un défaut? Le droit d'un locateur de revendiquer son bien résulte-t-il du bail ou, plutôt, ne découle-t-il pas de son droit de propriété, que rien n'empêche plus d'exercer, une fois résilié le bail l'obligeant à laisser le bien entre les mains du locataire?

c) *L'arrêt Giffen*

53. Le jugement de la Cour d'appel passe sous silence la décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Giffen*. Cela

77. Ce qui pourtant ne semblait pas le cas ici: voir *supra*, note 9; on peut aussi y voir l'influence de l'arrêt *Giffen*: voir *supra*, par. 19.

78. Par. 33 du jugement de la Cour d'appel: «Il me paraît donc que la cession du droit de propriété, de même que tous les attributs de son exercice, font partie du contrat de location parce qu'indissociablement liés à celui-ci, sont des droits «résultant d'un bail» et donc que la publication régulière de celui-ci aurait permis de sauvegarder la réserve du droit de propriété.»

peut s'expliquer du fait que dans cette autre affaire, le tribunal se penchait sur des textes fort différents de l'article 1852 du *Code civil du Québec*. Ils en diffèrent de plusieurs manières, principalement parce qu'avec détails ces textes intègrent la location à long terme d'une manière organisée dans le régime des sûretés mis en place par la loi sur les sûretés mobilières de Colombie-Britannique. Cette loi, rappelons-le, qualifie explicitement la location à long terme de «sûreté» régie par cette loi⁷⁹ et donne au locataire le statut d'un «débitteur» au sens de cette loi⁸⁰. Cette «sûreté» du locateur grève le bien loué dès le moment où le locataire prend possession du bien loué⁸¹ et n'a aucune efficacité à l'encontre du syndic dans la faillite du locataire en l'absence de publication avant la date de la faillite⁸². Cette loi formule de plus le principe suivant lequel la titularité du droit de propriété ne constitue pas un facteur déterminant dans la résolution des conflits entre les différentes personnes qui prétendent à un droit sur le bien loué⁸³; elle résout plutôt ces conflits sur la base d'un concept d'antériorité de publication ou de publication présumée; ainsi la loi subordonne les droits du locateur, en l'absence de publication ou en cas de publication postérieure, aux droits d'un créancier saisissant⁸⁴ ou à ceux d'un créancier en faveur de qui le locataire a grevé le bien d'une sûreté dûment publiée.

54. Le tribunal de première instance avait de son côté indirectement fait référence à l'arrêt *Giffen* en prenant à son compte les motifs du jugement rendu dans l'affaire *Labrosse*⁸⁵. Ce dernier jugement, après avoir abondamment cité des passages de l'arrêt *Giffen* et la jurisprudence à laquelle cet arrêt se réfère, décide que l'article 1852 C.c. équivaut, pour le Québec, aux dispositions concernant la location contenues dans les lois sur les sûretés mobilières des autres provinces.

Quoique l'article 1852 C.c. supporte mal une comparaison avec ces autres législations, dont la Cour d'appel ne parle pas, c'est effectivement en ce sens qu'il faut maintenant interpréter l'article 1852 C.c., à la suite du jugement commenté.

79. Voir *supra*, note 25.

80. Voir *supra*, par. 18.

81. Voir *supra*, note 27.

82. Voir *supra*, note 20.

83. Voir *supra*, par. 23 et 24.

84. Voir *supra*, note 19.

85. Voir *supra*, note 4 (par. 29 du jugement).

d) Obiter sur le délai de quinze jours pour inscrire

55. On se souviendra que le délai de quinze jours prévu par le législateur pour l'inscription expira dans l'affaire *Massouris* trois jours après la date de la faillite et que l'inscription se fit sept jours après cette date. Le syndic acquit donc, dès le quatrième jour de la date de la faillite, des droits dont une inscription subséquente ne put le dépouiller. Pour cette raison, la Cour d'appel n'eut pas à décider si le délai de l'article 1852 C.c. constitue un délai de déchéance et si, en situation hors faillite, l'inscription peut se faire après les quinze jours. Elle n'eut pas à se pencher non plus sur la question de savoir si une inscription faite à l'intérieur du délai mais postérieurement à la faillite pouvait préserver les droits du locateur.

56. Néanmoins, la Cour d'appel, en rejetant l'argument de l'appelante selon lequel la faillite survenue à l'intérieur du délai de quinze jours suspendait le cours du délai pour inscrire, exprime l'idée que l'article 1852 C.c. établit un délai de déchéance, voulu par le législateur dans un contexte d'échanges commerciaux rapides⁸⁶.

Ce délai de quinze jours rappelle certains délais accordés ailleurs au Code pour la publication d'une sûreté (art. 2699 et 2708 C.c.: hypothèque sur créance ou titre négociable; art. 2954 C.c.: hypothèque mobilière en faveur d'un vendeur), en particulier le délai de quinze jours accordé par l'article 1745 C.c. au vendeur d'un bien meuble en faveur de qui l'acte de vente crée une réserve de propriété pour garantir le paiement du prix. On avait critiqué la version antérieure de l'article 1745 C.c., laquelle n'accordait pas ce délai, en faisant valoir avec raison que l'absence de délai pour inscrire pouvait paralyser l'utilisation des ventes à tempérament: les entreprises qui financent par ce mode l'obtention de leur équipement ou de leurs autres biens ont souvent déjà en place un financement bancaire garanti par une hypothèque sur biens présents et à venir en sorte que, si, au moment même de la conclusion de la vente à tempérament, la réserve de propriété n'était pas

86. «Le délai fixé par le législateur me semble être un délai de déchéance et non un délai de grâce. Il a pour but et pour philosophie, dans un contexte d'échanges commerciaux rapides et de garanties sur le bien, de donner une réponse claire et de limiter ainsi les litiges susceptibles de naître d'une application à l'espèce des règles bien connues de la suspension et de l'interruption de prescription.» par. 26 du jugement.

opposable aux tiers faute d'inscription, l'hypothèque générale existante prendrait effet instantanément sur les biens à propriété réservée (art. 2670 C.c.)⁸⁷.

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.

57. Cet *obiter* soulève la question suivante: dans un contexte hors faillite, l'inscription faite après le délai de quinze jours perd-elle toute utilité? Selon une interprétation, compatible avec l'expression «délai de déchéance» utilisée par la Cour d'appel, l'inopposabilité des «droits résultant du bail» deviendrait définitive et l'inscription ne sert à rien. Suivant une autre, la loi permettrait l'inscription effectuée hors délai; celle-ci conférerait des effets à compter de sa date, sans rétroactivité: le locateur ne pourrait s'y appuyer pour faire prévaloir ses droits à l'encontre de ceux qui, dans l'intervalle, auraient acquis des droits sur le bien⁸⁸. Cette dernière interprétation semble plus en accord avec les règles générales du code sur la publicité (art. 2941 C.c.) et, vu la décision de la Cour d'appel d'englober le droit de propriété du locateur parmi les droits découlant du bail, donne à l'absence d'inscription à l'intérieur du délai un effet moins radical⁸⁹.

e) Décision applicable à toute forme de location à long terme?

58. Un tribunal ontarien aurait probablement qualifié de «financial lease» le contrat de location analysé par la Cour, compte tenu, en particulier, que le défaut du locataire permettait au locateur d'exiger paiement de la différence entre, d'une part, le total

87. A. GRENON, «Le crédit-bail et la vente à tempérament dans le Code civil du Québec», (1994) 25 *R.G.D.* 217.

88. Voir, à ce sujet: S. DIETZE, «Recent Developments in Secured Financing by Way of Instalment Sale, Leasing and Lease», (1999) 59 *R. du B.* 3, p. 34.

89. Le soussigné, lors d'une présentation de premières réactions sur ces amendements législatifs, a exprimé l'idée qu'il s'agissait d'un délai de déchéance: F. DUQUETTE et L. PAYETTE, *Influence de la loi 181 dans la pratique des juristes*, Conférence Régiscom, 27 mai 1998. Les arguments donnés au soutien de l'autre interprétation lui semblent devoir l'emporter.

des loyers non échus et du prix d'exercice de l'option d'achat et d'autre part, le prix obtenu par le locateur par suite de la revente du véhicule⁹⁰.

59. La Cour d'appel ne relève pas cette caractéristique du bail – pas plus qu'elle ne souligne l'existence de l'option d'achat qu'il contenait – et nulle part dans son jugement trouve-t-on écho de la distinction entre un «véritable bail» («true lease») et un bail-sûreté («financial lease» ou «security lease»).

Néanmoins, à plusieurs reprises, la Cour assimile la location à long terme à un moyen de financer un achat.

60. Aussi est-il prévisible qu'on tentera de limiter l'interprétation de l'article 1852 C.c. faite par la Cour d'appel – et de rattacher le sort du droit de propriété du locateur à l'inscription du bail – aux seules locations servant à financer un achat. On arguera que la Cour a rendu son jugement en fonction d'un bail menant à l'achat et qu'on ne peut l'appliquer à une situation de «pure» location.

Cette argumentation est fragile, car elle suppose une distinction entre le bail et le bail-sûreté; or l'article 1852 C.c. n'exprime pas cette distinction et les législations dont il semble s'inspirer l'ignorent sciemment⁹¹.

61. Un contrat de location qui n'évoquerait pas une cession éventuelle, par le locateur, de ses droits dans le bail et dans le bien loué échapperait-il à la décision de la Cour d'appel? On peut en douter; quoique la Cour d'appel s'appuie sur l'annonce faite dans le bail sous étude que le locateur cédera son droit de propriété pour conclure que ce droit faisait «partie du contrat de location», reste que l'article 1852 C.c. prescrit distinctement l'inscription du bail et l'inscription de sa cession; cet article ne s'adresse pas seulement aux baux qui sont cédés. Il serait difficilement explicable que l'absence d'inscription du bail n'ait de conséquence que si le locateur cède ses droits.

D. CONSÉQUENCES DU JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL

62. L'inclusion par la Cour d'appel du droit de propriété du locateur parmi les «droits résultant du bail» est lourde de consé-

90. Voir *supra*, note 10.

91. Voir *supra*, par. 11 – contrairement à l'Ontario: voir *supra*, par. 9.

quences et justifie de passer en revue un certain nombre de dispositions du Code civil ou du Code de procédure civile pour en mesurer la portée par suite de ce jugement.

a) La location à long terme, une sûreté? – Conflits de lois – Règles d'exercice des recours hypothécaires

63. La Cour d'appel écrit que la «location à long terme avec réserve de propriété, la vente à tempérament et le crédit-bail sont trois formules d'accueil pour une même réalité: la création d'une sûreté mobilière»⁹².

Le Code civil emploie peu le mot «sûreté». Il l'utilise, entre autres, mais sans le définir, au titre des conflits de lois.

Il ne fait guère de doute qu'une priorité, une hypothèque, une fiducie-sûreté constituent des «sûretés». On a aussi qualifié de cette épithète la vente à tempérament⁹³, épithète d'autant plus méritée, a souligné tout récemment la Cour d'appel dans un autre jugement⁹⁴, depuis que le vendeur à tempérament doit, pour l'exercice de son droit de reprise, suivre les règles d'exercice des droits hypothécaires⁹⁵. Le crédit-bail et la location à long terme n'imposent pas cette dernière obligation au crédit-bailleur ou au locateur. Ces contrats se distinguent aussi d'une autre manière de la vente à tempérament: tandis que le vendeur perd la propriété du bien après paiement du prix par l'acheteur, le crédit-bailleur ou le locateur la conserve, une fois les engagements du crédit-preneur ou du locateur exécutés. Enfin, contrairement à l'hypothèque où la prise en paiement éteint l'obligation, la reprise du bien par le crédit-bailleur ou le locateur (sous réserve, dans ce dernier cas, des dispositions de la *Loi sur la protection du consumma-*

92. Par. 35 du jugement.

93. «La meilleure garantie possible» a-t-on écrit: *St-Pierre (Faillite de)*, J.E. 2000-1196 (C.S.); voir aussi: *Syndic de Ouellet*, C.S. Mingan, J.E. 2002-675 (C.S.); *Banque Nationale du Canada c. Nadeau*, J.E. 98-994 (C.Q.) (en appel); P.G. JOBIN, *La vente dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1993, p. 173, n° 215; D.C. LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995, n° 138, p. 62. *Autobus Thomas Inc. c. R.*, [1999] 2 C.T.C. 2001 (par. 46 du jugement), confirmé par *Autobus Thomas Inc. c. La Reine*, C.F.A., n° A-606-98, 19 janvier 2000 (par. 6 du jugement), confirmé par *Autobus Thomas Inc. c. La Reine*, C.S.C., n° 27804, 11 octobre 2001; *Jalbert (Faillite de)*, J.E. 2002-407.

94. *Mervis (Faillite de)*, C.A. Montréal, n° 500-09-011207-016, 22 août 2002 (par. 43 du jugement).

95. L'obligation de suivre les règles d'exercice des recours hypothécaires se retrouve également dans la fiducie-sûreté.

teur, lorsqu'elles s'appliquent) ne l'empêche pas de réclamer les montants contractuellement dus⁹⁶. Autant d'éléments qui distinguent ces contrats d'une sûreté au sens strict du terme⁹⁷.

Assimiler à une sûreté la location visée par l'article 1852 C.c. soulève certaines difficultés théoriques. Dans le bail-sûreté, le droit de propriété devient l'accessoire du principal qu'il garantit, soit le paiement du loyer. C'est l'envers de l'entendement habituel. Le droit civil considère le revenu (les loyers) comme l'accessoire du capital (le bien loué). Le code qualifie les loyers de «revenus» (art. 910 C.c.) et dispose (art. 949 C.c.) qu'ils appartiennent par accession au propriétaire du bien qui les génère⁹⁸.

Le prononcé de la Cour d'appel constitue-t-il une portion intégrante du jugement, sur lequel on peut se fonder pour conclure qu'une location à long terme visée par l'article 1852 C.c. est une «sûreté» à laquelle il faut appliquer certaines règles du Code civil, notamment celle étendant la cession d'une créance à ses accessoires, celles sur les conflits de lois ou même celles régissant l'exercice des recours hypothécaires?

i) Transfert du droit de propriété du bien loué par voie accessoire?

64. Le transport d'une créance emporte, en faveur du cessionnaire, le transport des accessoires (art. 1638 C.c.), tels le cautionnement ou la sûreté réelle qui garantit le paiement de cette créance. Si le bien loué devient, à titre de sûreté, l'accessoire du loyer, le transport de celui-ci entraînera-t-il le transport de celui-là? Une réponse affirmative à cette question faciliterait les opérations de titrisation, fréquentes dans l'industrie automobile⁹⁹; lorsqu'elles portent sur des contrats de location, ces opérations visent à la cession de la créance pour loyer et à la cession du droit de propriété dans le bien loué sous-jacent.

96. Voir L. PAYETTE, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, n° 2150 et s.

97. On a noté que le seul élément de rattachement apparent du crédit-bail au droit des sûretés est la publicité: P.G. JOBIN, *Le louage*, 2 éd., Éditions Yvon Blais, Cowansville, 1996, p. 54.

Le droit français refuse au crédit-bail la qualification de «sûreté»: M. CABRILLAC et C. MOULY, *Droit des sûretés*, Litec, Paris 1993, p. 408, n° 535; G. DURANTON, *Crédit-bail mobilier*, Répertoire commercial Dalloz, juin 2000, n° 55, p. 10.

98. L'analyse est différente pour la vente à tempérament où la créance pour le prix représente du capital (art. 910 C.c.) et non un revenu ou fruit accessoire du bien.

99. Voir *infra*, par. 95 et s.

ii) *Conflits de lois*

Suivant la règle générale proposée par le Code civil, l'inscription d'une sûreté se fait dans l'État où se situe le bien meuble (art. 3102 C.c.), sauf s'il s'agit d'un bien incorporel ou d'un meuble corporel ordinairement utilisé dans plus d'un État (tel un véhicule routier), auxquels cas l'inscription s'effectue dans l'État où le constituant – ici, le locataire – a son domicile (art. 3105 C.c.). S'il y a déplacement, il faut, pour maintenir la publicité, renouveler l'inscription soit dans l'État vers lequel on déplace le bien dans la première hypothèse, soit dans l'État où le constituant déplace son domicile, dans la seconde¹⁰⁰.

Ces règles de conflits diffèrent de celles applicables aux droits réels (loi de la situation du bien: art. 3097 C.c.). Elles diffèrent aussi de celles applicables au fonds des actes juridiques: l'article 3111 C.c. permet aux parties de choisir la loi destinée à gouverner leur contrat; au contraire, les parties ne peuvent faire ce choix pour une sûreté, lorsqu'il s'agit de sa validité et de sa publicité. Suivant ces autres règles toujours, à défaut de désignation, la loi de l'État où le locateur a sa résidence gouvernerait¹⁰¹.

La loi de la situation du bien ou, selon le cas, la loi de l'État du domicile du locataire régit plutôt la publicité de la location à long terme si on la caractérise de sûreté.

65. Observons ici que presque toutes les lois des autres provinces canadiennes¹⁰² considèrent la location à long terme comme une sûreté aux fins des conflits de lois¹⁰³. Elles comportent à cet égard quelques différences, dont la suivante: tandis que l'article 3105 C.c. rejette la règle du *situs* et applique la loi du domicile du constituant (i.e. le locataire dans l'hypothèse d'un bail-sûreté) pour ce qui concerne la validité et la publicité de toute sûreté portant sur des biens susceptibles d'utilisation dans plusieurs juridictions (véhicules routiers, aéronefs etc.), ces lois n'écartent la règle du *situs* pour les fins d'inscription que si ces biens, en plus, constituent soit de l'équipement pour le locataire, soit des biens en

100. Art. 3105 C.c., deuxième alinéa; art. 3104 et 3106 C.c.

101. L'article 3113 C.c. rend applicable la loi de l'État où réside la partie qui doit fournir la prestation caractéristique de l'acte.

102. À l'exclusion de l'Ontario, lorsque la location n'est pas consentie pour fins de sûreté.

103. Voir *supra*, par. 9.

stock sous-loués par lui à des tiers ou destinés à la sous-location. Ainsi l'article 3105 C.c. vise tous les véhicules routiers; la disposition équivalente des lois des autres provinces les vise dans la mesure seulement où ils servent d'équipement au locataire ou si celui-ci les destine à la location. Les conséquences pratiques de cette différence se manifestent principalement dans le cas de véhicules routiers détenus par des personnes physiques qui n'exploitent pas d'entreprise.

66. Le refus de mettre en jeu les articles 3102 C.c. et suivants aux locations à long terme visées par l'article 1852 C.c. conclues à l'extérieur du Québec placerait les locateurs dans une situation inique. Aucune disposition du Code civil ne traite du déplacement vers le Québec d'un bien loué à l'extérieur du Québec ou, s'il s'agit d'un bien ordinairement utilisé dans plus d'un État, du déplacement du domicile du locataire vers le Québec. Écarter les règles de conflits de lois relatives aux sûretés au profit des règles internes du Code civil pourrait mener à une perte ou une dilution des droits du locateur si l'inscription au Québec de ces droits se faisait plus de quinze jours après la date du contrat de location conclu à l'extérieur du Québec.

67. À bien des égards le bail-sûreté de l'article 1852 C.c. gagnerait à être soumis à certaines dispositions du Code civil sur les sûretés. À défaut de textes de loi sur ces questions, l'incertitude risque malheureusement de régner.

iii) Recours hypothécaires

68. Reconnaître le statut de «sûreté» à une location à long terme visée par l'article 1852 C.c. ne la transforme pas en hypothèque. Les règles prévues pour l'exercice des droits hypothécaires ne pourraient régir le locateur à long terme que si le législateur l'y soumettait explicitement, comme il l'a fait pour la fiducie-sûreté (art. 1263 C.c.), la vente à tempérament (art. 1744 C.c.) ou la vente à réméré (art. 1756 C.c.).

Rappelons que les provinces canadiennes qui ont choisi d'assujettir la location à long terme à leurs lois sur les sûretés mobilières ne l'y soumettent pas aux dispositions sur l'exercice des recours, sauf démonstration que la location a été consentie pour fins de sûreté¹⁰⁴.

104. Voir *supra*, par. 11.

b) Droit des créanciers ordinaires du locataire

69. La Cour supérieure avait déjà maintenu, dans un jugement rendu en 2001, l'opposition faite par un locateur à la saisie du bien loué par un créancier judiciaire du locataire; celui-ci avait, en vain, allégué l'inopposabilité du droit de propriété du locateur, vu l'absence d'inscription du bail auquel s'appliquait l'article 1852 C.c.¹⁰⁵; le tribunal avait jugé que le droit de propriété ne «résultait» pas du bail. La décision de la Cour d'appel jette un éclairage nouveau sur les droits des créanciers ordinaires du locataire et rend ce jugement caduc.

70. La Cour d'appel, en rendant sa décision, n'invoque aucun article de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* pour justifier les droits du syndic sur le véhicule loué. Elle se repose entièrement sur le Code civil pour juger le droit de propriété inopposable aux tiers représentés par le syndic. Puisque cette inopposabilité résulte exclusivement du Code civil et non de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, il ne fait aucun doute que les tiers peuvent s'en prévaloir dans un contexte hors faillite.

71. Les droits de saisie d'un créancier ordinaire s'expliquent par le principe du gage commun formulé par l'article 2644 C.c.: les biens appartenant au débiteur répondent de ses dettes.

Les biens appartenant à des tiers, tel un bien dont le débiteur a l'usage à titre de locataire, n'entrent pas dans ce gage commun.

72. En ce qui concerne la vente à tempérament, l'absence d'inscription de la «réserve de propriété» empêche celle-ci de profiter au vendeur et permet aux tiers de considérer que, vis à vis eux, le contrat de vente a eu son effet translatif de propriété; ceci justifie le droit des créanciers ordinaires de l'acquéreur de saisir le bien acquis à tempérament même si le prix en demeure encore impayé.

Il n'en va pas ainsi pour le contrat de louage, car celui-ci n'a pas la vocation de transférer la propriété au locataire.

Sans doute la Cour d'appel caractérise-t-elle la location à long terme de formule d'accueil pour le financement d'un *achat* et décrit, à plusieurs reprises, les droits du locateur comme une

105. *National Bank of Canada c. J. Léveillé Transport inc.*, C.S. Terrebonne, n° 700-05-009032-008, 19 mars 2001, 2001 A.Q. (Quicklaw) n° 1590 (C.S.).

«réserve de propriété»¹⁰⁶ mais elle ne va pas jusqu'à requalifier le contrat de location en vente à tempérament et elle n'exprime pas l'idée que le contrat de louage devient, vis à vis des tiers, translatif de propriété en faveur du locataire.

Comment alors, en l'absence du transfert de la propriété du bien loué dans le patrimoine du locataire, ce bien peut-il devenir partie du gage commun des créanciers du locataire? Car il faut en arriver à cette conclusion pour expliquer les droits que la Cour d'appel a reconnus – implicitement – au syndic.

73. Il faut sans doute se rabattre sur le concept d'inopposabilité, exprimé à l'article 1852 C.c., pour tenter d'expliquer comment les créanciers du locataire peuvent en arriver à la vente forcée du bien loué et à la distribution du produit en leur faveur.

74. On donne au mot «inopposabilité» un sens large, soit l'impossibilité de faire valoir un droit ou un moyen de défense¹⁰⁷.

L'«inopposabilité» se présente habituellement comme le fait d'un contrat efficace entre les parties mais inefficace au regard des tiers¹⁰⁸. Elle affecte alors l'efficacité du contrat. À l'article 1847 C.c., sur le crédit-bail – auquel le jugement de la Cour d'appel fait équivaloir à l'article 1852 C.c. –, l'inopposabilité vise non pas le contrat mais le droit de propriété d'un des contractants. Si l'inefficacité visait plutôt le contrat de crédit-bail, elle devrait en principe avoir pour seul effet de mettre fin, vis-à-vis les tiers, au droit du crédit-bailleur de percevoir la contrepartie due par le crédit-preneur et au droit de ce dernier d'utiliser le bien. En visant le droit de propriété, l'article 1847 C.c. va plus loin et la Cour d'appel fait suivre à l'article 1852 C.c. le même chemin.

75. En effet, depuis le jugement de la Cour d'appel, cette question relative à l'inopposabilité se pose dans les mêmes termes à propos du bail visé par l'article 1852 C.c. et à propos du crédit-bail¹⁰⁹. Paradoxalement, ni pour le crédit-bail ni pour le bail, le

106. Voir *supra*, par. 48.

107. Définition donnée par le Petit Robert.

108. J.L. BAUDOUIN et P.J. JOBIN, *Les obligations*, 5 éd., Éditions Yvon Blais, 1998, n° 385, p. 322; ces auteurs la distinguent de concepts voisins: la nullité, la résolution et la résiliation, où les effets du contrat cessent non seulement à l'égard des tiers mais aussi entre les parties; voir aussi: G. BRIÈRE, «Le juriste à la recherche de sanction appropriée», (1969) 1 *R.J.T.* 1 p. 7.

109. Il ne semble pas y avoir de décisions publiées au Québec sur les effets d'une absence d'inscription en matière du crédit-bail. Dans *Ernst & Young inc. c. Galerie des monts inc.*, J.E. 2001-270 (C.S.), le tribunal accueille l'action,

droit de propriété ne fait l'objet du contrat dont la non-publication rend ce droit de propriété inopposable.

i) Parallèle avec le crédit-bail

76. La formule de l'article 1847 C.c. s'inspire de la législation française¹¹⁰. L'article 8 du décret 72-665¹¹¹, adopté en France le 4 juillet 1972, rattache au défaut de publier les opérations de crédit-bail les effets suivants:

8. [...] si les formalités de publicité n'ont pas été accomplies, l'entreprise de crédit-bail ne peut opposer aux créanciers ou ayants cause à titre onéreux de son client, ses droits sur les biens dont elle a conservé la propriété, sauf si elle établit que les intéressés avaient eu connaissance de l'existence de ces droits.

La doctrine française a souligné les hésitations du législateur en tardant à prendre ce décret et en le formulant différemment de la loi qui avait plutôt prévu l'inopposabilité du *contrat de crédit-bail*¹¹² et non celle du droit de propriété du crédit-bailleur; cette loi laissait la propriété du bien sur la tête de ce dernier, mais ce faisant elle apportait à l'absence de publicité une sanction moins lourde pour lui. On a aussi souligné le caractère insolite de la sanction proposée par le décret, soit l'inopposabilité du droit de propriété, «inopposabilité d'un droit de propriété dont le transfert n'a rien à voir avec le contrat soumis à la publicité»¹¹³.

Les tribunaux français ont rendu des arrêts contradictoires sur l'effet de cette inopposabilité et la doctrine s'est partagée sur ce sujet. On semble maintenant s'accorder sur ce qui suit: en l'absence de publicité, le crédit-bailleur ne peut s'opposer à la saisie des biens par les créanciers du crédit-preneur, ni à sa vente

intentée par un crédit-bailleur, en annulation d'une vente en justice consécutive à une saisie des biens donnés à crédit-bail qui avait été effectuée entre les mains du crédit-preneur par ses créanciers; ceux-ci alléguaient l'absence d'inscription; au moment où se déroulaient les faits qui avaient donné lieu au litige, l'inscription ne pouvait pas s'effectuer faute pour les dispositifs administratifs d'avoir été mis en place.

110. *Commentaires du ministre de la Justice, le Code civil du Québec*, Les publications du Québec, Québec, 1993, t. II, p. 1156 et 1160.

111. Pris en application de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, modifiée par l'ordonnance 67-837 du 28 septembre 1967.

112. C. LUCAS DE LEYSSAC, *L'obligation de publier les contrats de crédit-bail mobilier et son application dans le temps*, Recueil Dalloz Sirey, 1975, Chronique IV, p. 23, n° 5 et s.

113. *Ibid.*

ni à la distribution du produit¹¹⁴, même en cas de procédure collective¹¹⁵. L'explication juridique de cette solution demeure encore imprécise ou, en tout cas, inarticulée¹¹⁶ car, a-t-on observé, la perte du droit de revendication n'emporte pas la perte du droit de propriété¹¹⁷; l'inopposabilité du droit de propriété du crédit-bailleur n'entraîne pas la transmission de cette propriété au crédit-preneur ou à la masse de ses créanciers. Néanmoins l'inopposabilité permet au syndic représentant les créanciers d'appréhender les fonds provenant de la vente, «comme s'il s'agissait de biens appartenant au débiteur»¹¹⁸, a-t-on jugé.

77. À deux reprises¹¹⁹ au moins la Cour de cassation a en effet décidé que l'inopposabilité découlant de l'absence d'inscription d'un crédit-bail ne résulte pas dans un transfert de la propriété du bien à la masse des créanciers du locataire représentée par un syndic mais donne plutôt à ce dernier le pouvoir d'agir sur ce bien «comme si» ce bien avait été la propriété du locataire. Les crédits-bailleurs en cause demandaient à la Cour de casser les jugements

-
114. G. DURANTON, *Crédit-bail mobilier*, Répertoire commercial Dalloz, juin 2000, n° 149; Cass. com. 14 octobre 1997, Bull. civ. IV, n° 257.
115. Cass. com., 17 mai 1988; JCP éd. E. 1988, II, 15287, obs. E.-M. Bey.
116. M. GIOVANALI, *Le crédit-bail (Leasing) en Europe*, Paris, 1980, Librairies techniques, p. 144, note 129; J.L. COURTIER, *Crédit-bail mobilier et action en revendication de l'article 115 loi du 25 janvier 1985*, Petites affiches, n° 6, 14 janvier 1994: «Toutefois, dans la pratique, [...] le liquidateur considère généralement que tous matériels ou objets mobiliers non revendiqués dans les délais, et cela même s'ils ont fait l'objet d'un contrat de crédit-bail mobilier, entrent dans le patrimoine de l'entreprise...»
117. *Tribunal de commerce de Lille*, 22 décembre 1988, sous J.L. Courtier, *Crédit-bail mobilier et action en revendication de l'article 115 loi du 25 janvier 1985*, Petites affiches, n° 6, 14 janvier 1994: «Attendu, selon le droit commun, qu'un détenteur sans titre d'un bien meuble dont le propriétaire a été déclaré forclos de son action en revendication n'acquiert pas pour autant les attributs attachés à la propriété du bien, même si le propriétaire a perdu son droit de revendication; qu'il ne peut en disposer ni par conséquent le vendre. Qu'appliqué à un détenteur sans titre en état de liquidation judiciaire, ce principe conduit à nier au liquidateur, agissant comme tel au nom des créanciers, le droit de prétendre à un transfert de propriété au profit du locataire dont le droit de détention a été anéanti ensuite de la résiliation du contrat; que faute de ce transfert, le bien demeurant la propriété du bailleur, ce bien ne peut figurer dans l'actif du locataire; que ne pouvant figurer dans cet actif, il ne peut être réalisé par le liquidateur; que ne pouvant être réalisé, il ne peut qu'être restitué à son propriétaire.»
118. Cass. com., 12 avril 1988, Bull. civ. IV, n° 127, p. 90; R.T.D. Com. 1989 n° 13, p. 114; voir aussi: Recueil Dalloz Sirey 1993, Sommaires commentés, p. 291.
119. Cass. com., 12 avril 1988, Bull. civ. IV, n° 127, p. 90 *Société Gefiroute c. M. Malassiné*; Cass. com., 17 mai 1988, *S.A. Locafrance c. Rossignol, ès qualités*, JCP éd. E. 1988, II, n° 15287, observations E.-M. Bey.

entrepris, qui avaient permis la saisie et la vente par le syndic; ils plaidaient que ces jugements avaient pour effet de reconnaître au crédit-preneur ou à ses créanciers un droit de propriété qu'ils n'avaient pas. Voici comment la Cour de cassation se prononce:

Mais attendu qu'ayant énoncé que l'inopposabilité des contrats de crédit-bail, consécutive à leur défaut de publicité, avait pour effet de permettre aux créanciers qui n'avaient pas eu personnellement connaissance de ces contrats d'appréhender les matériels litigieux *comme si ceux-ci avaient été la propriété de leur débiteur, la société Stouff, qui en était locataire, ce n'est pas en retenant que la masse de ces créanciers était devenue titulaire du droit de propriété appartenant à la société Locafrance que la Cour d'appel a autorisé le syndic de la procédure collective à appréhender les fonds provenant de la vente des matériels en cause; que le moyen est donc dénué de tout fondement.*¹²⁰ (nos italiques)

La similitude de la démarche suivie par la Cour de cassation dans l'arrêt *Locafrance* et celle de la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Giffen* frappe. La Cour suprême du Canada avait reconnu au syndic le droit de disposer du bien même si la loi de Colombie-Britannique ne lui donnait aucun «titre de propriété ni d'autre intérêt propriétaire»¹²¹.

On avait déjà présenté en France une autre explication: celle de la propriété du crédit-preneur en raison de la présomption de propriété rattachée à la possession par l'article 2279 du Code civil français («En fait de meubles, la possession vaut titre»)¹²², présomption contre laquelle le crédit-bailleur ne pourrait – vis-à-vis des tiers – présenter une preuve contraire, vu l'absence de publicité rendant ses droits inopposables¹²³. La Cour de cassation ne va pas aussi loin et n'attribue pas la propriété au crédit-preneur en raison de la force probante de cet article 2279 ou pour quelque autre raison.

120. Cass. com., 17 mai 1988, *S.A. Locafrance c. Rossignol, ès qualités*, JCP éd. E. 1988, II, n° 15287, observations E.-M. Bey.

121. Voir *supra*, note 32.

122. Cass. com., 17 mai 1988, *S.A. Locafrance c. Rossignol, ès qualités*, JCP éd. E. 1988, II, n° 15287, citation de F. Derrida sous note n° 5 des observations E.-M. Bey.

123. Ce raisonnement fondé sur la présomption de propriété créée par la possession nous semble avoir une certaine faiblesse. Le crédit-preneur ne possède pas à titre de propriétaire. L'absence de publicité n'empêche pas le contrat de crédit-bail d'avoir tous ses effets entre lui et l'autre partie contractante. Si, pour cette raison, le crédit-preneur ne peut opposer au crédit-bailleur une présomption de propriété résultant de sa possession, comment justifier que ses créanciers se prévalent à leur avantage d'un tel droit, qu'il n'a pas?

C'est «faute de revendiquant» que les créanciers peuvent agir.

78. Le droit français sanctionne donc la solution suivant laquelle l'absence d'inscription du crédit-bail a pour effet pratique de permettre aux créanciers ordinaires du crédit-preneur de se partager le produit de réalisation du bien; il n'y aurait pas de fondement juridique à ceci autre que l'impossibilité pour le crédit-bailleur de les en empêcher, vu l'inopposabilité de son droit de propriété.

ii) *Paralysie des droits du locateur face à une saisie par les créanciers du locataire*

79. Les origines françaises de l'article 1847 C.c. – auquel la Cour d'appel fait équivaloir l'article 1852 C.c., pour le locateur – mènent à penser que l'impossibilité d'agir du locateur à long terme peut aussi expliquer au Québec l'avantage que les créanciers ordinaires du locataire tirent de l'inopposabilité.

Le raisonnement serait le suivant.

80. La saisie pratiquée par un créancier du locataire sur le bien loué n'est pas une saisie pratiquée sur un «bien en la possession» du locataire au sens de l'article 569 C.p.c.: la possession suppose l'exercice pour soi-même d'un droit réel dont on se veut titulaire (art. 921 C.c.), ce à quoi le locataire ne prétend pas: il détient mais ne possède pas¹²⁴ – il en va d'ailleurs de même pour le crédit-preneur.

Une telle saisie pourrait donc, en principe, faire l'objet d'une opposition par le locateur en tant que tiers ayant le droit de revendiquer (art. 597 C.p.c.)¹²⁵; toutefois l'absence d'inscription du bail rend son droit de propriété inopposable aux tiers, suivant le jugement de la Cour d'appel; le locateur ne peut donc pas – vis-à-vis du tiers saisissant – revendiquer et, n'ayant pas le droit de revendiquer, il n'a pas celui de s'opposer à la saisie.

124. C. BELLEAU, *Des saisies avant jugement* dans B. Emery et D. Ferland (dir.), *Précis de procédure civile du Québec*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, Vol. 2, p. 151.

125. En des circonstances habituelles le véritable propriétaire peut démontrer que le saisi ne possédait pas à titre de propriétaire et faire valoir ses droits: *Compagnie Montréal Trust du Canada c. Schwartz*, C.S. Montréal, n° 500-05-00 3060-959, 11 avril 1996, J.E. 96-1064 (C.S.).

81. Cette saisie mènerait-elle, dans des circonstances données, à une vente en justice que celle-ci pourrait, en principe, être judiciairement annulée, puisque effectuée à la suite d'une saisie *super non domino et non possidente*; les tribunaux ont déjà prononcé telle nullité, par suite d'un recours en revendication par le véritable propriétaire contre l'adjudicataire¹²⁶; mais précisément, la loi dépouille ici le propriétaire (i.e. le locateur) de son recours en revendication: il ne peut rien contre l'adjudicataire.

Le locataire pourrait-il, de son propre chef, faire opposition à la saisie? On a déjà jugé que le droit de jouissance du bien dont le contrat de louage l'investit lui permet de revendiquer et par conséquent de faire opposition à saisie¹²⁷; mais ici, vu l'absence d'inscription, l'inopposabilité affecte les droits du locataire – autant que ceux du locateur – et ne lui permet pas de les faire valoir contre les tiers. Devrait-on quand même lui accorder l'opposition, afin qu'il puisse protéger l'obligation contractuelle qu'il a toujours de rendre le bien au locateur¹²⁸? L'admettre serait lui permettre d'opposer aux tiers le droit de propriété du locateur; or ce droit ne leur est pas opposable.

iii) Comparaison avec le droit des autres provinces canadiennes

82. Ce traitement des créanciers ordinaires saisissant le bien loué ressemble à celui que leur accordent les lois sur les sûretés

-
126. Voir: *Héroux c. Banque Royale du Canada*, [1942] R.C.S. 1. (jugé que l'article 2268 5^e al. C.c.B.C. – maintenant – 2919 2^e al. C.c. – reçoit application seulement si la saisie ayant mené à la vente en justice est valide; en l'occurrence elle ne l'était pas puisque faite sur des biens dont le débiteur n'avait ni la propriété, ni la possession ni même la détention – p. 9 du jugement); *Ernst & Young inc. c. Galerie des monts inc.*, J.E. 2001-270 (C.S.) (action par un crédit-bailleur en annulation d'une vente en justice des biens sujets à crédit-bail par suite d'une saisie par des créanciers du crédit-preneur – action accueillie – inscription du crédit-bail impossible avant le 17 septembre 1999); *contra: Perlman c. J.J. Joubert Limitée*, [1954] B.R. 496; voir aussi: *Soultheris c. Therrien*, C.Q. Laval, n° 500-22-000078-971, 16 octobre 1998, REJB 1998-09488; *Erapa A.G. c. Caristrap Corporation*, [1986] R.J.Q. 1937, p. 1946 (C.P.).
127. *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Buffet Lazio (1985) inc.*, J.E. 98-1403 (C.S.) (par. 19 du jugement); *Lorion c. Rivard*, J.E. 99-991 (C.S.) (par. 6 du jugement).
128. Voir, dans un autre contexte: *Commission des normes du travail c. 2956-2360 Québec Inc.*, [1998] R.J.Q. 937 (C.Q.); voir aussi: *Compagnie de location d'équipement clé Ltée c. Meubles de St-Barthélémy Ltée*, [1995] R.J.Q. 2753 (C.Q.) (le locataire d'un bien meuble a l'intérêt requis pour s'opposer à la saisie du bien loué); voir cependant: *Sauvé c. Curadeau*, REJB 1998-09499 (C.Q.) (rejet d'une opposition à saisie présentée par un consignataire, pour la raison que le consignataire ne peut plaider au nom du propriétaire).

mobilières des autres provinces, en l'absence d'inscription d'un contrat de location soumis à l'inscription¹²⁹.

c) Créanciers hypothécaires du locataire

83. Une première lecture porte à déclarer valide une hypothèque consentie par le locataire sur le bien qui fait l'objet d'une location à long terme non inscrite, puisque le locateur ne peut prétendre qu'il s'agit d'une hypothèque créée sur le bien d'autrui – le sien –, ne pouvant alléguer ou opposer son droit de propriété.

Il faut probablement penser différemment, en raison d'un article propre aux hypothèques, c'est-à-dire l'article 2670 C.c.

L'article 2670 C.c. dispose que l'hypothèque créée par un constituant (ici, le locataire) sur le bien d'autrui (ici, le locateur) ne grève le bien qu'à compter du moment où il (le locataire) devient titulaire du droit hypothéqué. Puisque, dans l'analyse proposée, l'absence d'inscription du bail n'entraîne pas une transmission de la propriété du bien en faveur du locataire, l'article 2670 C.c. prive d'effet l'hypothèque qu'il aurait consentie sur ce bien. Le locateur ne peut probablement pas plaider cette inefficacité puisqu'il lui faudrait, pour le faire, opposer son droit de propriété au tiers qui a acquis l'hypothèque; les créanciers ordinaires du locataire, au contraire, le pourraient.

Cette situation conflictuelle se présentera le plus souvent, en toute bonne foi, lorsqu'une entreprise locataire d'équipement, antérieurement ou postérieurement à la location, consent une hypothèque universelle sur ses biens présents et futurs.

L'inopposabilité du droit de propriété du locateur mènerait, suivant cette interprétation, à une forme de nullité relative de l'hypothèque consentie par le locataire, nullité dont pourraient se prévaloir les tiers intéressés, par exemple les créanciers ordinaires du locataire.

Cette solution diffère de celle réservée par le code à l'hypothèque consentie par l'acquéreur à tempérament: si la réserve de propriété n'a pas été inscrite en temps utile, l'article 1745 C.c. déclare cette hypothèque valide, ce qui se concilie avec l'article 2670 C.c. en ce que l'acquéreur, vis-à-vis des tiers (y compris le créancier en faveur de qui il a consenti une hypothèque), est alors considéré propriétaire.

129. Voir *supra*, par. 12, note 19.

Elle diffère aussi de la solution des provinces canadiennes de common law¹³⁰, où le titulaire d'une sûreté consentie par le locataire sur le bien loué peut l'opposer au locateur et obtenir préférence sur ce dernier, en l'absence d'inscription de la location à long terme¹³¹.

d) Absence d'inscription et droit des créanciers ordinaires du locateur

84. Les créanciers judiciaires du locateur, de leur côté, peuvent aussi avoir intérêt à saisir les biens appartenant à leur débiteur mais loués à d'autres personnes ou, plus encore, à saisir les loyers générés par les baux ainsi consentis. Puisque ni le droit de propriété dans le bien loué ni la créance pour loyer, bien qu'inopposables aux tiers, n'ont quitté le patrimoine de leur débiteur – le locateur, les créanciers de ce dernier auraient le droit de les saisir ou les saisir-arrêter. Il serait étonnant qu'on admette le locateur lui-même à s'opposer à la saisie sous prétexte que l'inopposabilité de son droit de propriété a pour effet de soustraire son bien de leur gage commun; l'inopposabilité est la sanction de son omission d'inscrire et non une prérogative dont il peut se prévaloir; le législateur n'a pas déclaré ses droits insaisissables: il a plutôt rendu le locateur incapable de les faire valoir à son profit à l'encontre des tiers. Le locataire ne peut non plus se plaindre de la saisie puisqu'il ne peut davantage opposer aux tiers les droits lui résultant du bail non inscrit.

Admettra-t-on les créanciers du locataire à s'opposer à une saisie effectuée par les créanciers du locateur? La réponse à cette question n'est pas évidente. D'une part, dans l'analyse proposée, le bien loué ne passe pas dans le patrimoine du locataire, leur débiteur; par ailleurs, ces créanciers n'entrent pas dans la catégorie des personnes autorisées par l'article 597 C.p.c. à s'opposer à la saisie, puisqu'ils n'ont pas de droit de revendication.

130. À titre d'exemple: P.P.S.A. [R.S.B.C. 1996], ch. 359, art. 35(1)b): «(b) a perfected security interest has priority over an unperfected security interest.»

131. Voir: *Sprung Instant Structures Ltd. v. Caswan Environmental Services Inc.*, 12 P.P.S.A.C. (2d) 148 (Alta. Q.B., 14 janvier 1997); *First City Capital Ltd. v. Arthur Andersen Inc.*, 4 P.P.S.A.C. 74 (Ont. S.C., 14 mai 1984); *Zuccarini Importing & Distributing Co. Ltd. v. Royal Bank of Canada*, 6 P.P.S.A.C. 46 (Ont. S.C., 24 février 1986): «Reservation of title in the lessor is no protection against title in the lessee sufficient to allow a security interest to attach. Title is irrelevant to certain rights in the collateral», p. 51.

e) Créanciers hypothécaires du locateur

85. Le locateur a fort bien pu grever ses biens d'une hypothèque pour financer ses activités. L'octroi subséquent d'un bail à long terme sur ces biens n'affecte pas la survie de cette hypothèque, puisque ne se pose pas ici la question de savoir s'il y a eu «aliénation» dans le cours des activités – auquel cas l'hypothèque s'éteindrait (art. 2700 C.c.) – ou hors du cours des activités – auquel cas elle survivrait, sujet à l'inscription d'un avis de conservation dans les délais prévus. Bien que la Cour d'appel ait comparé la location à long terme à une formule de financement pour l'achat d'un bien (donc, implicitement, du point de vue du locateur, à une disposition de ce bien), il reste des plus douteux qu'on puisse se fonder sur sa décision pour assimiler une location à long terme visée par l'article 1852 C.c. à une forme d'aliénation visée par l'article 2700 C.c. L'absence d'inscription de la location à long terme n'ayant pas d'effets translatifs, ni l'article 2674 C.c. ni l'article 2700 C.c. n'entrerait en jeu.

D'autre part, en l'absence d'inscription du bail, le locataire ne peut faire valoir ses droits à l'encontre de ces créanciers hypothécaires – ou de tiers devenus propriétaires à la suite de la réalisation de leurs recours hypothécaires¹³².

86. Si l'hypothèque consentie par le locateur sur le bien loué a pris naissance après la conclusion de la location à long terme non inscrite, la question suivante se pose: doit-on permettre aux créanciers du locataire d'ignorer cette hypothèque grevant un droit de propriété que son titulaire ne peut leur opposer? Il est possible que l'article 2682 C.c. apporte une réponse affirmative à cette question. L'article 2682 C.c. applique aux hypothèques une règle familière: on ne peut consentir plus de droits qu'on n'en a; le locateur ayant sur le bien loué un droit de propriété susceptible, au moment où il le greève d'une hypothèque, d'être amputé de son droit de suite (l'absence d'inscription du bail empêche en effet le locateur de revendiquer) ne peut consentir une hypothèque échappant à cette restriction.

132. Le pourrait-il si le bail avait été inscrit? Sans doute, mais sous réserve du droit de résiliation donné à l'acquéreur du bien meuble loué (art. 1887 C.c.); il n'est pas certain que l'acquéreur d'un bien par suite de l'exercice d'un recours hypothécaire puisse exercer ce droit de résiliation à l'égard d'un bail inscrit avant l'hypothèque – voir: L. PAYETTE, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, n° 1269.

f) Financement du locateur à long terme par voie de vente à tempérament

87. L'acquéreur à tempérament qui consent une location à long terme sur le bien dont il n'a pas encore acquitté le prix, ne devrait pas de ce seul fait perdre le bénéfice du terme. L'article 1747 C.c. fait perdre le bénéfice du terme à l'acheteur à tempérament s'il «cède» à un tiers son droit sur le bien; toutefois l'absence d'inscription de la location à long terme ne transforme pas vraiment la location en «cession» et ne met pas cet article 1747 C.c. en jeu.

88. L'absence d'inscription du bail consenti par l'acquéreur à tempérament ne saurait avoir d'incidence sur le droit de propriété du vendeur à tempérament: il est en effet absolument impossible de prétendre que ce droit de propriété «résulte» du bail consenti par l'acquéreur. D'ailleurs, il serait injustifiable de dépouiller le vendeur de ses droits en raison de l'omission d'une autre personne, hors de son contrôle.

Le fait que le vendeur à tempérament ait publié la réserve de propriété en sa faveur par le moyen de l'inscription unique et globale pour ventes à tempérament présentes et à venir dont traite l'article 2961.1 C.c. ne devrait pas changer cette conclusion. L'article 2961.1 C.c. rend la réserve de propriété inopposable au tiers qui «acquiert» le bien dans le cours des activités de son «vendeur»: le locataire à long terme, même sous un bail non inscrit, «n'acquiert» pas.

g) La sous-location à long terme

89. Certaines entreprises de location louent des biens qu'elles sous-louent à leur clientèle. Ainsi, souvent les transporteurs aériens sont sous-locataires des aéronefs qu'ils exploitent.

L'absence d'inscription d'une sous-location à long terme tombant sous le coup de l'article 1852 C.c. (en principe les règles du Code civil sur le bail régissent la sous-location) entraîne-t-elle l'inopposabilité aux tiers du droit de propriété du locateur principal?

Cela semble impossible. Pour en arriver à cette conclusion, il faudrait affirmer que le droit de propriété du locateur principal constitue un droit découlant du sous-bail.

Seuls les droits du sous-locateur deviendraient en ce cas inopposables aux tiers en l'absence d'inscription du sous-bail et cette conséquence n'empêcherait pas le locateur principal d'exercer ses propres droits¹³³, s'il a lui même inscrit.

h) Tiers-acquéreurs

90. Si le locataire vend le bien loué, il vend sans droit et engage ainsi sa responsabilité civile ou pénale. Il vend le bien d'autrui, même en l'absence d'inscription de la location à long terme.

Cette vente peut être frappée de nullité (art. 1713 C.c.), à la demande du véritable propriétaire ou de l'acheteur lui-même à la condition, dans l'un et l'autre cas, que le véritable propriétaire soit admis à «revendiquer le bien»¹³⁴.

91. L'absence d'inscription de la location à long terme fait perdre au locateur, suivant le jugement de la Cour d'appel, son droit de revendication. Le locateur serait donc dans l'impossibilité de réclamer la nullité d'une vente faite par le locataire.

À première vue, la mauvaise foi du tiers paraît ici sans incidence. Ni l'article 1852 C.c. (location à long terme) ni l'article 1847 C.c. (crédit-bail) ne comporte de réserve subordonnant le titre acquis par le tiers à la bonne foi, contrairement à la loi française¹³⁵. De plus, l'article 2963 C.c. dispose que la connaissance d'un droit non publié ne supplée «jamais» le défaut de publicité; vu cette disposition, la connaissance du bail qu'a eue le tiers-acquéreur ne l'empêcherait pas d'invoquer l'absence de publicité

133. Notamment le droit, après extinction des droits du sous-locateur par suite de la résiliation du bail principal, de résilier le sous-bail: art. 1863 et 1875 C.c.

134. Art. 1714, 1715 C.c.

135. Voir *supra*, par. 76. En droit français, un tiers de bonne foi peut acquérir du crédit-preneur la propriété du bien et opposer son titre au crédit-bailleur, en l'absence d'inscription. On fonde la validité du titre du tiers-acquéreur sur l'article 2279 du code civil français suivant lequel «En fait de meubles, la possession vaut titre». La possession du tiers-acquéreur devient un titre de propriété que la loi n'admet pas le crédit-bailleur à contredire: elle lui défend d'opposer son propre titre et de démontrer que le bien n'appartenait pas au crédit-preneur qui a vendu le bien au tiers-acquéreur.

Quant au sous-acquéreur, l'article 2279 C.c. français le protège même si le crédit-bail a été publié (la publicité est assise sur l'identification personnelle du crédit-preneur dont le sous-acquéreur a pu ne pas connaître le nom: G. DURANTON, *Crédit-bail immobilier*, Répertoire commercial Dalloz, juin 2000, n° 149, Cass. com., 14 octobre 1997, Bull. civ. IV, n° 257).

pour repousser la revendication du locateur. Cependant, on se refuse à penser que l'article 2963 C.c. puisse légitimer le dol¹³⁶ et le locateur capable de prouver une collusion pourrait faire annuler une vente «en fraude de ses droits» (art. 1631 C.c.) faite par le locataire.

Peut-être l'article 1397 C.c. justifierait-il une condamnation du tiers-acquéreur à des dommages si le texte du bail avait fait état, à la connaissance de ce tiers, d'un engagement par le locataire à ne pas disposer du bien: le tiers se serait alors rendu complice de la violation d'un engagement.

92. Si au contraire la location à long terme a fait l'objet d'une inscription, le sort du titre du tiers-acquéreur dépend de la manière choisie pour inscrire le bail.

Dans l'hypothèse d'une inscription «globale», prévue par l'article 2961.1 C.c. pour un ensemble de locations à long terme, la loi déclare les «droits résultant» du bail inopposables au tiers-acquéreur si celui-ci a acquis le bien loué dans le cours des activités de l'entreprise de son vendeur (art. 2961.1, deuxième alinéa). Puisque le droit de propriété du locateur «résulte» du bail, suivant le jugement de la Cour d'appel, le locateur ne peut alors réclamer son bien du tiers-acquéreur; clairement, ici, l'échec de son droit de revendiquer n'est pas subordonné à l'existence de la bonne foi du tiers. Le jugement de la Cour d'appel a donc pour effet de donner à l'article 2961.1 C.c. une portée que le législateur n'avait probablement pas prévue.

Dans l'hypothèse d'une inscription effectuée d'une manière spécifique, l'article 2961.1 C.c. n'entre pas en jeu; le droit de propriété du locateur demeure opposable aux tiers et son droit de revendiquer sujet aux règles de droit commun; le tiers-acquéreur perdra ses droits.

i) Défaut de publier une cession des droits résultant du bail

93. L'hypothèse est ici la suivante: le locateur à long terme publie le bail en temps utile mais on omet d'inscrire la cession qu'il a faite de ses droits.

136. D.C. LAMONTAGNE, *La publicité des droits*, 3^e éd., Éditions Yvon Blais, 2001, p. 45, n^o 47.

94. Le défaut de publication de la cession ne devrait pas avoir pour effet d'entraîner l'inopposabilité du droit de propriété du locateur. Le dernier alinéa de l'article 1852 C.c. exige cette inscription pour la cession des droits résultant d'un bail lui-même soumis à l'inscription mais ne formule pas de sanction. Il faut conclure, suivant les règles normales d'interprétation, que seule la transmission du droit de propriété deviendra alors inopposable aux tiers pour qui le locateur originaire, par conséquent, continuera d'être propriétaire et créancier du loyer.

En pratique cette difficulté ne devrait guère survenir puisque le plus souvent, comme le permet le formulaire réglementaire de réquisition d'inscription, l'inscription du bail et celle de sa cession se font simultanément.

La difficulté se présentera plutôt à l'occasion de cessions subséquentes, par exemple, de celles survenant à l'occasion d'opérations de titrisation, au moyen desquelles se refinancent les institutions qui ont elles-mêmes financé les fournisseurs d'équipement ou de véhicules routiers. Ces opérations comportent, typiquement, une cession d'ensembles de créances (résultant de contrats de vente à tempérament, de crédits-bails ou de location) acquises de fournisseurs, cession intervenant en faveur d'une fiducie qui émet des valeurs mobilières; le porteur de ces valeurs devient ainsi, indirectement, garanti par les avoirs cédés à la fiducie. En l'absence de publication de la seconde cession, les tiers (c'est-à-dire les personnes autres que le second cédant et le second cessionnaire) tiendront le premier cessionnaire (i.e. le second cédant) pour propriétaire.

j) Opérations de titrisation

95. La décision de la Cour d'appel ajoute aux aléas de celles de ces opérations de titrisation qui portent sur des ensembles de créances pour loyers dus en vertu de baux visés par l'article 1852 C.c.

96. Les articles requérant la publicité en matière de crédit-bail ou de vente à tempérament comportent une sanction d'inopposabilité qui vise le droit de propriété du crédit-bailleur ou du vendeur. La sanction de l'absence d'inscription à l'article 1852 C.c. vise davantage: elle affecte tous «les droits résultant du bail». Depuis la décision de la Cour d'appel, ceux-ci comprennent le droit de propriété du locateur; mais ils comprennent aussi le droit de créance pour loyers.

Les opérations de titrisation englobant des baux visés par l'article 1852 C.c. font désormais face à la double problématique suivante.

97. Tandis que la cession d'une créance devient opposable aux tiers par l'acceptation du débiteur cédé ou sa notification (art. 1641 C.c.) ou par l'inscription de la cession s'il s'agit d'une universalité, la cession d'un droit résultant d'un bail visé par l'article 1852 C.c. – y compris la créance pour loyer – ne devient opposable que par inscription. La notification au débiteur cédé (le locataire), ou son acceptation ne suffisent pas.

L'inscription d'une multitude de cessions de droits résultant de baux consentis à des personnes différentes n'est pas chose simple. Aucune disposition particulière ne prévoit telle inscription. L'accomplir par l'inscription de la cession d'une universalité de créances (art. 1642 C.c.) suppose en premier lieu l'existence d'une universalité – ce à quoi il est souvent difficile de conclure dans une opération de titrisation. L'accomplir ainsi suppose en second lieu la reconnaissance du concept suivant lequel le droit de propriété du locateur constitue un accessoire du loyer cédé¹³⁷, de telle sorte que l'inscription de la cession de l'universalité des créances pour loyers puisse entraîner du même coup inscription de la cession des droits de propriété dans les biens loués sous-jacents.

k) Avis d'adresse

98. L'article 3022 C.c. autorise le «titulaire d'un droit réel» – donc le locateur à long terme puisqu'au sens de l'article 1852 C.c. son droit réel de propriété constitue désormais un droit résultant du bail – à requérir l'inscription de son adresse au bureau de publicité. L'inscription de son adresse lui permettra d'être avisé en cas de saisie (art. 592.3 C.c.) ou d'inscription d'un préavis d'exercice de recours hypothécaire (art. 3017 C.c.).

Le jugement de la Cour d'appel impose, nul doute, à un officier saisissant entre les mains d'un locataire un bien loué à long terme, l'obligation de considérer la location à long terme comme un «droit consenti par le débiteur sur le bien saisi» au sens de l'article 592.3 C.p.c. et celle de considérer le locateur comme le «titulaire d'un droit publié» au sens de ce même article¹³⁸: l'article

^{137.} Voir *supra*, par. 64.

^{138.} Un officier saisissant commet une faute et répond des dommages lorsque, en exécution d'un jugement rendu contre le locataire, il saisit un véhicule qu'il sait loué: *Park Avenue Chevrolet Inc. c. LeBlanc*, [1990] R.R.A. 108 (C.S.).

592.3 C.p.c. est la cheville ouvrière qui permettra au locateur d'être avisé d'une saisie ou de l'exercice d'un droit hypothécaire afin de lui donner l'opportunité de faire prévaloir son droit de propriété inscrit.

E. CONCLUSION

99. Le législateur, après avoir refusé d'adopter un système inspiré du modèle canadien intégrant dans le droit des sûretés différents contrats de financement, a, par les modifications apportées en 1999 au Code civil, plus ou moins ramené dans le giron des sûretés certains de ces contrats. Il l'a fait d'une manière timide et, pourrait-on dire, partielle. La Cour d'appel vient de pousser le droit un peu plus loin dans cette direction¹³⁹. Cette évolution à la pièce produit certaines incohérences¹⁴⁰.

L'analyse des conséquences de cet arrêt met en évidence que l'intégration du bail-sûreté – et des autres quasi-sûretés – dans l'appareil du Code civil demeure inachevée; cet état de choses se compare désavantageusement avec le droit dans d'autres juridictions et est porteur d'incertitudes.

139. Pure coïncidence, la décision de la Cour d'appel survient cinq mois après la signature de la *Convention relative aux garanties internationales portant sur des matériels d'équipement* (signée au Cap le 16 novembre 2001), laquelle traite à bien des égards le bail (quelle qu'en soit la durée) portant sur cellules d'aéronefs, moteurs d'avion, hélicoptères, matériel roulant ferroviaire et biens spatiaux, comme une sûreté. Voir: art. 1q) et 2 de la Convention, disponible sur le site Internet d'Unidroit: «www.unidroit.org».

140. Ce que souligne la Cour d'appel: «À cet égard, il me paraît étrange que le législateur, lorsqu'il a modifié le Code civil le 17 septembre 1999, n'ait pas entendu, dans l'intérêt de tous, prévoir une solution pratique identique dans les trois hypothèses où la réserve de propriété est uniquement conçue pour assurer le paiement d'une créance», par. 34 du jugement.