

## LA CRISE D'ADOLESCENCE DU RDPRM

François BROCHU

Volume 104, Number 2, September 2002

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1046008ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1046008ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

### ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

BROCHU, F. (2002). LA CRISE D'ADOLESCENCE DU RDPRM. *Revue du notariat*, 104(2), 323–330. <https://doi.org/10.7202/1046008ar>

## LA CRISE D'ADOLESCENCE DU RDPRM

**François BROCHU\***

Pendant que l'attention d'une partie de la communauté juridique était retenue par l'opération d'informatisation des bureaux de la publicité des droits<sup>1</sup>, les tribunaux ont rendu près d'une vingtaine de décisions, au cours des dix-huit derniers mois, à propos du premier registre québécois de publicité à avoir été diffusé dans Internet : le registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM)<sup>2</sup>. Les tribunaux sont en effet intervenus à plusieurs reprises pour tenter de dissiper l'incertitude provoquée par la crise d'adolescence qui a suivi la poussée de croissance vécue par le RDPRM en septembre 1999.

Au moment de la mise en service du RDPRM en janvier 1994, la possibilité nouvelle offerte par le *Code civil du Québec* de publier, notamment, les réserves de propriété<sup>3</sup>, les facultés de rachat<sup>4</sup> et les crédits-bails<sup>5</sup> avait été suspendue par *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*<sup>6</sup>. Cette suspension était essentielle pour faire face, entre autres, au surcroît de travail occasionné par l'obligation de renouveler l'inscription des droits antérieurement publiés aux registres que le RDPRM se trouvait à remplacer<sup>7</sup>. Ce n'est que le 17 septembre 1999

- 
- \* LL.D., notaire et professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.
- 1 C'est le 9 octobre 2001 que le registre foncier informatisé est entré en fonction dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe, marquant ainsi le coup d'envoi de la conversion des 73 bureaux de la publicité des droits au système informatique. Cette opération se prolongera jusqu'en décembre 2003.
- 2 Le service de consultation du RDPRM par Internet a été mis en place le 25 février 1998 tandis que la transmission des réquisitions d'inscription par Internet est devenue possible le 5 août 1999.
- 3 C.c.Q., art. 1745, al. 2.
- 4 C.c.Q., art. 1750, al. 2.
- 5 C.c.Q., art. 1847.
- 6 *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 98, 107 et 162.
- 7 *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 157 et 161; rappelons que le RDPRM a succédé au registre des nantissements commerciaux, au registre des nantissements agricoles et forestiers, au registre des cessions de biens en stock et au registre central des régimes matrimoniaux.

que la suspension fut levée par l'article 19 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*<sup>8</sup>. En plus de rendre possible la publication des facultés de rachat, des réserves de propriété, des crédits-bails et des baux mobiliers de longue durée, la loi étendait l'emprise de ces droits aux véhicules routiers ainsi qu'à certains meubles appartenant à des particuliers n'exploitant pas une entreprise<sup>9</sup>.

L'élargissement de la palette des droits soumis à une publicité au RDPRM a donné lieu à quelques décisions concernant le maintien de l'opposabilité des réserves de propriété qui avaient été consenties antérieurement au 17 septembre 1999<sup>10</sup>. Ces décisions, moins pertinentes aujourd'hui, portaient sur l'interprétation de la disposition transitoire<sup>11</sup> qui accordait une période d'un an pour publier ces sûretés afin qu'elles demeurent opposables aux tiers. On aurait pu croire que la fin de la période transitoire<sup>12</sup> aménagée pour publier les réserves de propriété, les facultés de rachat et les crédits-bails mettrait également un terme à tout contentieux concernant les effets de l'inscription des droits au RDPRM. La réalité fut toute autre. La question s'est, en effet, rapidement posée de savoir quel était l'effet juridique de l'absence de publication ou

8 *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. Pour une étude des changements apportés par cette loi, voir : Marc BOUDREAULT et Stéphane BRUNELLE, « L'impact des modifications entrées en vigueur le 17 septembre 1999 relativement à la création et à la publication de certains droits mobiliers », (1999) 2 C.P. du N. 19.

9 *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, art. 2, 4, 7 et 8 (modifiant les articles 1745, 1750, 1847 et 1852 C.c.Q.); *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*, art. 15 (Décret 907-99, (1999) 131 G.O. II, 3846);

10 *Entreprise Jeannot Paquette (1996) inc. c. Cambium Design inc.*, J.E. 2000-690 (C.Q.); *Soesca inc. (Syndic de)*, J.E. 2001-159 (C.S.); *Bonnet c. Immeuble Réalité inc.*, C.Q. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-22-00059-971, le 19 janvier 2001.

11 *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, art. 24.

12 La période transitoire a pris fin le 17 septembre 2000.

## LA CRISE D'ADOLESCENCE DU RDPRM

de la publication tardive des réserves de propriété et des baux mobiliers de plus d'un an dans le contexte d'une faillite.

### 1. L'OPPOSABILITÉ DES RÉSERVES DE PROPRIÉTÉ DANS UN CONTEXTE DE FAILLITE

À peine quatorze mois après qu'ait été autorisée la publication des réserves de propriété<sup>13</sup>, une première décision a été rendue, en novembre 2000, au sujet des conséquences de leur absence d'inscription au RDPRM.

Dans l'affaire *Paré (Syndic de)*<sup>14</sup>, une caisse populaire cessionnaire des droits d'un vendeur à tempérament avait négligé de procéder à l'inscription, au RDPRM, de la clause de réserve de propriété dont elle était devenue bénéficiaire. À la suite de la faillite de l'acheteur, la Caisse tenta de faire valoir son titre sur le bien meuble détenu par le failli. Le syndic s'y objecta sur la base de l'article 1749, al. 2 C.c.Q qui dispose qu'en cas de défaut de publicité d'une réserve de propriété, le « cessionnaire ne peut reprendre le bien vendu qu'entre les mains de l'acheteur immédiat ». La problématique était donc la suivante : si le syndic est assimilable à un « acheteur immédiat », il est alors un successeur du failli à l'encontre de qui la Caisse peut opposer sa sûreté malgré le défaut de publicité. Si, en revanche, le syndic est considéré comme un tiers par rapport au failli, la réserve de propriété de la Caisse lui est inopposable en raison de l'absence de publicité.

La question relative au statut de « tiers » ou de « successeur » du syndic par rapport au failli fut rapidement soumise aux tribunaux dans d'autres affaires opposant un syndic au titulaire d'une réserve de propriété non publiée ou publiée tardivement<sup>15</sup>.

13 *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, art. 19, entré en vigueur le 17 septembre 1999

14 *Paré (Syndic de)*, C.S. Joliette 705-11-002604-008, 13 novembre 2000 (B.E. 2000BE-1382).

15 *2928701 Canada inc. (Syndic de)*, C.S. Québec 200-11-008726-005, le 6 avril 2001 (B.E. 2001BE-710) (portée en appel); *Rouleau (Syndic de)*, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-11-004603-017, le 10 avril 2001 (B.E. 2001BE-709); *Ouellet (Syndic de)*, J.E. 2002-675 (C.S.) (portée en appel); *Banque Royale c. Mervis*, J.E. 2001-1555 (C.S.) (portée en appel); *Jalbert (Syndic de)*, J.E. 2002-407 (C.S.) (portée en appel).

Il en a été de même dans des dossiers qui portaient non pas sur des réserves de propriété mais sur des baux mobiliers de longue durée<sup>16</sup>.

À deux exceptions près<sup>17</sup>, les magistrats ont reconnu que le syndic n'est pas un successeur du failli mais un tiers qui peut faire valoir l'inopposabilité de droits non publiés ou de droits publiés postérieurement à la faillite<sup>18</sup>. La Cour d'appel avait d'ailleurs jugé, dans deux arrêts rendus peu de temps auparavant<sup>19</sup>, que le syndic est bel et bien un tiers par rapport au failli. En effet, bien qu'il soit cessionnaire du patrimoine du failli, le syndic est chargé de représenter l'intérêt de l'ensemble des créanciers. Il ne peut alors être considéré comme un acheteur immédiat au sens où l'entend l'article 1749, al. 2 C.c.Q.

À défaut de publicité, les articles 1745 et 1749 C.c.Q. ont pour effet de conférer au syndic de faillite plus de droits sur des biens assujettis à une réserve de propriété qu'en avait le failli lui-même au moment où il a fait cession de ses biens. Comme l'écrivait le juge de Grandpré dans l'affaire *Rouleau (Syndic de)* :

« la publication du contrat de vente à tempérament ne constitue donc pas uniquement une condition de forme mais aussi un pré-requis [sic] à l'existence même du droit de propriété du vendeur impayé, en ce qui a trait à ses rapports avec les tiers. [...] [E]n assujettissant le contrat de vente à tempérament à la publication pour assurer son opposabilité aux tiers, le législateur québécois a clairement exprimé sa volonté de faire primer les droits des créanciers ordinaires lorsque ceux-ci entrent en

16 *Tremblay (Syndic de)*, J.E. 2001-1292 (C.S.); *Labrosse (Syndic de)*, J.E. 2001-1293 (C.S.); *Plamondon (Syndic de)*, C.S. Québec 200-11-008621-008, le 20 juillet 2001; *Massouris (Syndic de)*, J.E. 2002-726 (C.A.).

17 *Banque Royale c. Mervis*, J.E. 2001-155 (C.S.); *Jalbert (Syndic de)*, J.E. 2002-407 (C.S.).

18 « Les biens composant le patrimoine du failli cessent donc de se trouver entre les mains de l'acheteur immédiat, et se trouvent désormais entre les mains de ses créanciers, agissant par l'entremise de leur représentant légal, le syndic de faillite » : *Rouleau (Syndic de)*, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-11-004603-017, le 10 avril 2001 (B.E. 2001BE-709).

19 *Poliquin c. Banque de Montréal*, [1998] R.L. 560 (C.A.); *Bouchard c. Noël et fils ltée*, [2000] R.R.A. 84 (C.A.).

## LA CRISE D'ADOLESCENCE DU RDPRM

conflit avec les droits du vendeur impayé dont le contrat n'a pas été dûment publié »<sup>20</sup>.

En définitive, la publicité des réserves de propriété s'impose aux vendeurs à tempérament soucieux de pouvoir opposer leurs droits non seulement à des tiers acquéreurs mais, également, au syndic à la faillite de leurs acheteurs immédiats.

L'opposabilité des ventes à tempérament n'est pas le seul sujet ayant fait couler beaucoup d'encre ces derniers mois. La question de la publicité des baux mobiliers de longue durée a soulevé des problèmes d'interprétation un peu plus délicats et pour lesquels une accalmie se profile pareillement.

## **2. L'OPPOSABILITÉ DES BAUX MOBILIERS DE PLUS D'UN AN DANS UN CONTEXTE DE FAILLITE**

L'article 1852 C.c.Q., modifié le 17 septembre 1999 afin d'assujettir à la publicité les baux mobiliers de longue durée<sup>21</sup>, édicte que sont soumis à la publicité « les droits résultant du bail d'une durée de plus d'un an ». Il ajoute que « l'opposabilité de ces droits [résultant du bail] est acquise à compter du bail s'ils sont publiés dans les quinze jours ». Pas moins d'une douzaine de décisions ont été rendues, depuis le mois de janvier 2001, dans le but de mettre un terme aux litiges opposant des syndics à des bailleurs relativement au sens à donner à cette disposition.

Deux thèses, qui ont recueilli un nombre à peu près égal de suffrages de la part des tribunaux, s'affrontent. Pour les uns, la publicité du bail mobilier est nécessaire pour permettre aux locateurs de pouvoir opposer leur titre de propriété

20 *Rouleau (Syndic de)*, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-11-004603-017, le 10 avril 2001 (B.E. 2001BE-709); voir également Marc BOUDREAU et Stéphane BRUNELLE, « L'impact des modifications entrées en vigueur le 17 septembre 1999 relativement à la création et à la publication de certains droits mobiliers », (1999) 2 *C.P. du N.* 19, p. 47.

21 *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, art. 8.

au syndic à la suite d'une faillite de leur locataire<sup>22</sup>. Pour les autres, l'opposabilité des « droits résultant du bail » exclut celle du droit de propriété du locateur et se limite à couvrir les droits énumérés aux articles 1854 à 1876 C.c.Q., par exemple le droit à la perception des loyers. Suivant cette seconde approche, un bailleur pourrait opposer son titre de propriété au syndic de son locataire même lorsque le bail mobilier n'a pas été publié<sup>23</sup>.

Le problème d'interprétation de l'article 1852 C.c.Q. provient du fait que cette disposition ne précise pas si la publication d'un bail mobilier est nécessaire pour assurer l'opposabilité du *droit de propriété* du bailleur. À titre de comparaison, les articles 1745 et 1847 C.c.Q. indiquent clairement que l'inscription au RDPRM a pour effet de rendre opposable le droit de propriété des vendeurs à tempérament et des crédits-bailleurs. C'est donc l'absence de référence au « droit de propriété » et l'emploi, à l'article 1852 C.c.Q., de l'expression « droits résultant du bail » qui font dire à certains que « ce n'est pas le titre de propriété du bailleur qui est soumis à publicité [par l'article 1852 C.c.Q.] mais bien son titre de « bailleur » et les droits qui en découlent. L'absence de publicité du contrat de bail ne saurait avoir d'effet sur son titre de propriétaire quant aux tiers en conséquence »<sup>24</sup>. Avec respect, il est difficile de partager ce point de vue.

22 Tremblay (*Syndic de*), J.E. 2001-1292 (C.S.); Labrosse (*Syndic de*), J.E. 2001-1293 (C.S.); Ferland (*Syndic de*), [2001] R.J.Q. 2632 (C.S.) (portée en appel); Ginn (*Syndic de*), [2001] R.J.Q. 2855 (C.S.); Lefebvre (*Syndic de*), [2001] R.J.Q. 2679 (C.S.) (portée en appel); Massouris (*Syndic de*), J.E. 2002-726 (C.A.).

23 Gamedy (*Syndic de*), C.S. Québec 200-11-008756-002, le 25 janvier 2001; National Bank of Canada c. J. Léveillé Transport inc., C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-05-009032-008, le 19 mars 2001 (B.E. 2001-BE-504); Delevo (*Syndic de*), [2001] R.J.Q. 1908 (C.S.) (portée en appel); Plamondon (*Syndic de*), C.S. Québec 200-11-008621-008, le 20 juillet 2001; 9080-9708 Québec inc. (*Syndic de*), [2001] R.J.Q. 2900 (C.S.); Mc Martin (*Syndic de*), C.S. Québec 200-11-009769-012, le 29 janvier 2002 (B.E. 2002BE-191).

24 Delevo (*Syndic de*), [2001] R.J.Q. 1908 (C.S.), p. 1916; voir également Plamondon (*Syndic de*), C.S. Québec 200-11-008621-008, le 20 juillet 2001, juge Gosselin, p. 13 à 15.

## LA CRISE D'ADOLESCENCE DU RDPRM

S'il est vrai que le bail confère au locataire certains droits personnels énumérés aux articles 1854 à 1876 C.c.Q., il renferme également une reconnaissance que le bien loué est la propriété du bailleur et que ce dernier peut en reprendre possession<sup>25</sup>. La publication du bail permet, notamment, d'informer les tiers que le locataire n'est titulaire d'aucun droit réel et que, contrairement aux apparences, le bien loué est la propriété de quelqu'un d'autre. En ce sens, le droit de propriété du bailleur est un « droit résultant du bail » qui doit s'imposer au syndic à la condition qu'il ait été publié.

La dénonciation du fait qu'un propriétaire n'exerce aucune maîtrise physique sur son bien et que celui-ci est détenu par un locataire dont les droits sont limités ne peut se faire autrement que par la publication du bail. Prétendre le contraire équivaldrait à créer de l'insécurité alors que le législateur avait justement pour objectif, en élargissant le domaine du RDPRM aux baux mobiliers de plus d'un an, de « doter le Québec d'un système de publicité des droits qui soit complet et fiable afin de permettre aux citoyens et entreprises d'assurer efficacement la protection de leurs droits dans les multiples transactions qu'ils effectuent quotidiennement en rapport avec des biens mobiliers »<sup>26</sup>. La décision rendue par la Cour d'appel dans l'affaire *Massouris (Syndic de)*<sup>27</sup> confirme que le titre de propriété d'un bailleur ne peut exister de manière occulte à l'égard des tiers, y compris le syndic à la faillite du locataire.

**CONCLUSION**

Les décisions rendues, depuis dix-huit mois, au sujet de l'opposabilité de certains droits réels mobiliers ont contribué à

25 *Lefebvre (Syndic de)*, [2001] R.J.Q. 2679 (C.S.), p. 2684; *Massouris (Syndic de)*, J.E. 2002-726 (C.A.), paragraphe 32.

26 Assemblée nationale, *Journal des débats*, 2<sup>e</sup> session, 35<sup>e</sup> législature, Commission permanente des institutions, 19 mars 1998, no 110, CI-110 page 2; voir également Marc BOUDREAU et Stéphane BRUNELLE, « L'impact des modifications entrées en vigueur le 17 septembre 1999 relativement à la création et à la publication de certains droits mobiliers », (1999) 2 *C.P. du N.* 19, 74.

27 *Massouris (Syndic de)*, J.E. 2002-726 (C.A.)



apaiser la crise d'adolescence du RDPRM. Elles marquent, en quelque sorte, le début du passage de ce registre à l'âge adulte. Cette transition devrait, à moins de rechutes, prendre fin avec les arrêts que s'apprête à rendre la Cour d'appel relativement à sept pourvois portant sur le sort de réserves de propriété et de baux mobiliers de longue durée dans un contexte de faillite<sup>28</sup>. D'ici à ce que le registre atteigne sa pleine maturité, il est de notre devoir de continuer d'en faire la promotion, de s'assurer que certains biens mobiliers ne sont pas touchés par des baux occultes et de procéder systématiquement aux inscriptions qui feront en sorte que l'opposabilité des droits de nos clients soit incontestable.

---

28 Les affaires suivantes ont été portées en appel : *2928701 Canada inc. (Syndic de)*, C.S. Québec 200-11-008726-005, le 6 avril 2001 (B.E. 2001BE-710); *Banque Royale du Canada c. Mervis*, J.E. 2001-155 (C.S.); *Delevo (Syndic de)*, [2001] R.J.Q. 1908 (C.S.); *Ferland (Syndic de)*, [2001] R.J.Q. 2632 (C.S.); *Lefebvre (Syndic de)*, J.E. 2001-2038 (C.S.); *Jalbert (Syndic de)*, J.E. 2002-407 (C.S.); *Ouellet (Syndic de)*, J.E. 2002-675 (C.S.).