

# LE LOCATEUR À LONG TERME D'UN BIEN MEUBLE DOIT-IL PUBLIER LE BAIL AFIN QUE SON TITRE DE PROPRIÉTÉ SOIT OPPOSABLE AUX TIERS ?

Pierre DUCHAINE

Volume 104, Number 3, December 2002

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045942ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045942ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

DUCHAINE, P. (2002). LE LOCATEUR À LONG TERME D'UN BIEN MEUBLE DOIT-IL PUBLIER LE BAIL AFIN QUE SON TITRE DE PROPRIÉTÉ SOIT OPPOSABLE AUX TIERS ? *Revue du notariat*, 104(3), 529-537.  
<https://doi.org/10.7202/1045942ar>

## CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE

*Publicité des droits*

### LE LOCATEUR À LONG TERME D'UN BIEN MEUBLE DOIT-IL PUBLIER LE BAIL AFIN QUE SON TITRE DE PROPRIÉTÉ SOIT OPPOSABLE AUX TIERS ?

**Pierre DUCHAINE\***

Un récent jugement de la Cour d'appel du Québec<sup>1</sup>, faisant suite à un courant jurisprudentiel controversé<sup>2</sup>, a tranché la problématique de la publication au Registre des droits personnels et réels mobiliers (ci-après RDPRM) du droit de propriété portant sur un bien meuble.

Les faits générateurs du litige se résument ainsi :

Le 6 avril 2001, l'appelante, Honda Canada Finance Inc. (ci-après Honda), achète de Acura Plus Bienville Ltée (ci-après Acura Plus) une automobile de marque *Acura Integra* pour un prix de 25 305,45 \$. Le même jour, Honda obtient de Acura Plus une cession de tous ses droits dans le contrat de location de 48 mois du même véhicule, consenti par Acura Plus aux deux débiteurs, François Massouris et Christine Robert. Le 18 avril, ces derniers font cession de leurs biens. Le 25 avril, Honda fait parvenir au syndic de faillite intimé une preuve de réclamation relative à l'automobile. Le 28 mai, le syndic conteste la réclamation de Honda au motif que le contrat de location ne saurait lui être opposable parce que non publié au RDPRM. La Cour supérieure est d'avis que le défaut de publication dans les 15 jours prévus par l'article 1852 C.c.Q. rend inopposables au syndic tous les droits résultant du contrat de

---

\* Notaire, chargé de cours à la Faculté de droit de l'Université de Montréal et professeur en techniques juridiques au Collège Ahuntsic.

1 *Massouris (Faillite de)*, REJB 2002-30151 (C.A.); voir le commentaire de M<sup>e</sup> François Brochu dans « La crise d'adolescence du RDPRM » (2002) 104 *R.du N.* 323, 327-329.

2 Voir notamment : *Lefebvre (Faillite de)*, REJB 2001-26958 (C.S.); *Labrosse (Syndic de)*, J.E. 2001-1293 (C.S.); *Delevo (Faillite de)*, REJB 2001-25651 (C.S.); *9080-9708 Québec inc. (Faillite de)*, REJB 2001-27063 (C.S.).

location, dont le droit de propriété. La Cour d'appel doit donc décider si la formalité de publicité du bail mobilier est nécessaire à la sauvegarde de la réserve du droit de propriété.

La Cour d'appel du Québec tranche la question en faveur du syndic, au motif que la réserve de propriété du bailleur à long terme disparaît en l'absence de publicité :

« 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 du bail* » et donc que la publication régulière de celui-ci aurait permis de sauvegarder la réserve du droit de propriété<sup>3</sup>. »

Compte tenu des raisons ci-après mentionnées et des nuances apportées, nous ne pouvons partager cette opinion. Ainsi, une première amorce de justification réside dans la finalité de l'article 1852 C.c.Q.<sup>4</sup> qui se lit comme suit :

Les droits résultant du bail peuvent être publiés.

Sont toutefois soumis à la publicité les droits résultant du bail d'une durée de plus d'un an portant sur un véhicule routier ou un autre bien meuble déterminés par règlement, ou sur tout bien meuble requis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise, sous réserve, en ce dernier cas, des exclusions prévues par règlement; l'opposabilité de ces droits est acquise à compter du bail s'ils sont publiés dans les quinze jours. Le bail qui prévoit une période de location d'un an ou moins est réputé d'une durée de plus d'un an lorsque, par l'effet d'une clause de renouvellement, de reconduction ou d'une autre convention de même effet, cette période peut être portée à plus d'un an.

La cession des droits résultant du bail est admise ou soumise à la publicité, selon que ces droits sont eux-mêmes admis ou soumis à la publicité.

3 *Massouris (Faillite de)*, REJB 2002-30151 (C.A.), paragraphe [33].

4 Cet article a été modifié par *La loi modifiant la 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. (Voir Décret 906-99, 11 août 1999, G.O.Q. II, 18 août 1999, 3835).

LE LOCATEUR À LONG TERME D'UN BIEN MEUBLE  
DOIT-IL PUBLIER LE BAIL AFIN QUE SON TITRE  
DE PROPRIÉTÉ SOIT OPPOSABLE AUX TIERS?

Dans quel dessein le législateur prône-t-il la publication du bail mobilier d'une durée de un an ou plus ? Quel est l'objectif ultime de la disposition ?

**1. FINALITÉ DE L'ARTICLE 1852 C.c.Q.**

Le bail mobilier confère des droits dits personnels<sup>5</sup> alors que le propriétaire d'un bien meuble est titulaire d'un droit réel sur le bien<sup>6</sup>. L'article 1852 C.c.Q. dans son libellé restrictif autorise la publication des droits résultant d'un bail, c'est-à-dire des droits personnels<sup>7</sup> lesquels sont distincts des droits réels. Cet article, limitatif en soi, ne permet aucunement la publication de droits réels de propriété ou de réserve de celui-ci, et sa portée s'en trouve alors confinée à l'autorisation de publier des droits personnels<sup>8</sup>. L'article 1852 C.c.Q. ne permet expressément que la publication de droits personnels, et spécifiquement ceux résultant d'un bail. Si, dans la majorité des cas<sup>9</sup>, le bail constitue l'une des prérogatives du droit du propriétaire, jamais, par contre, le droit de propriété d'un bien ne résulte du bail.

**2. PORTÉE DE L'ARTICLE 1852 C.c.Q.**

Les droits du locateur et du locataire devant forcément être considérés dans une perspective différente, on peut se demander qui du locateur ou du locataire profite de la disposition énoncée à l'article 1852 C.c.Q. En règle générale, l'éventuel propriétaire-locateur devient titulaire du droit réel de propriété sur le bien meuble dès l'instant de son acquisition. Contrairement au droit immobilier où le droit de propriété demeure subordonné à la publication au registre approprié, quant à son opposabilité aux tiers, en matière mobilière, seule

5 Denys-Claude LAMONTAGNE, avec la collaboration de Pierre DUCHAINE, *La publicité des droits*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, n° 613, p. 303.

6 *Id.* n° 612, p. 302.

7 Voir à titre d'exemple : art. 1854 et suiv. C.c.Q. (Section II : Des droits et obligations résultant du bail).

8 C.c.Q., art. 2938, al. 3.

9 À titre d'exemple, la location peut être faite à l'initiative du locataire du bien.

la possession au sens de l'article 921 C.c.Q. fait présumer le juste titre de propriété<sup>10</sup>. C'est à celui qui conteste ce droit à prouver l'absence de titre<sup>11</sup>. Vouloir élargir la portée de l'article 1852 C.c.Q. en prétendant que la publication d'un bail mobilier a pour effet de rendre opposable aux tiers le titre de propriété sur le bien meuble dès l'instant de la publication équivaut, par ricochet, à modifier sans fondement la règle de droit<sup>12</sup> énoncée à l'article 928 C.c.Q. La location du bien meuble par son propriétaire n'affecte en rien le droit de propriété de celui-ci à l'égard des tiers : Le propriétaire ne fait qu'exercer une prérogative de son droit de propriété et n'en demeure pas moins possesseur par autrui et titulaire. Bien qu'une certaine doctrine<sup>13</sup> appuie la thèse de la publication du bail et de l'opposabilité simultanée du droit de propriété du locateur sur le bien meuble aux termes de l'article 1852 C.c.Q., et ce, sous prétexte que « le législateur ne parle pas pour ne rien dire », nous nous demandons sérieusement pourquoi alors ce dernier n'a pas tenu le même discours relativement, entre autres, aux contrats de prêt<sup>14</sup> ou de dépôt d'un bien meuble<sup>15</sup>. Compte tenu de la preuve exigée et de l'opposabilité du droit de propriété du prêteur ou du déposant lors de la revendication d'un bien meuble en main tierce, le législateur aurait-il mis sciemment en place un régime d'exception pour le bail mobilier, au détriment du locateur ? Nous en doutons fortement. La publication au RDPRM des droits résultant d'un bail mobilier d'une durée de plus de une année ne constitue pas une condition de survie du droit de propriété du locateur sur le bien meuble à l'égard des tiers, mais plutôt « l'inscription de droits de jouissance prolongée relatifs à un bien mobilier<sup>16</sup> ».

10 C.c.Q., art. 928 et 1454. Voir *Prescotte c. Goyette*, [1946] C.S. 147; *Santoire c. Francoeur*, [1977] R.L./n.s. 461 (C.P.).

11 *Lapointe c. Lafortune*, [1972] C.A. 149.

12 *Mathurin et St-Michel (Corp. municipale de)*, [1991] R.D.I. 482 (C.S.) : i.e. la présomption *juris tantum*.

13 Marc BOUDREAU, 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. 71 et suiv.

14 C.c.Q., art. 2312 et suiv.

15 C.c.Q., art. 2280 suiv.

16 Pierre CIOTOLA, *Droit des sûretés*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, n° 3.130, p. 347.

LE LOCATEUR À LONG TERME D'UN BIEN MEUBLE  
DOIT-IL PUBLIER LE BAIL AFIN QUE SON TITRE  
DE PROPRIÉTÉ SOIT OPPOSABLE AUX TIERS?

La publication du bail mobilier revêt, par contre, une tout autre importance à l'égard du locataire. Si le locateur, propriétaire du bien meuble, aliène son droit de propriété sur le bien, le locataire a un intérêt à ce que le nouvel acquéreur respecte intégralement le contrat de bail intervenu. L'article 1887 C.c.Q. consacre l'opposabilité du bail si celui-ci a été inscrit au Bureau de la publicité des droits avant l'acte d'aliénation ou l'acte à l'origine de l'extinction du titre<sup>17</sup>. La location d'un véhicule automobile, grevé préalablement d'une hypothèque mobilière par le propriétaire, constitue une cause d'éviction potentielle du locataire en cas de prise en paiement par le titulaire de l'hypothèque mobilière. Étant donné que le bail ne génère que des droits personnels, la publication préalable est tout à fait pertinente : La protection du locataire explique manifestement la nécessité de procéder à la publication, ainsi que l'envisage l'article 1852 C.c.Q.

### 3. AUTONOMIE DE L'ARTICLE 1852 C.c.Q.

Une certaine jurisprudence<sup>18</sup>, appuyée par la Cour d'appel<sup>19</sup>, assimile, quant à ses effets, le bail mobilier (publié) de plus de un an à la réserve de propriété (vente à tempérament)<sup>20</sup>, à la vente avec faculté de rachat<sup>21</sup> et au crédit-bail<sup>22</sup>. Une telle rationalisation dénature le véritable objectif visé par la publicité du bail mobilier aux termes de l'article 1852 C.c.Q. Comme nous l'avons démontré précédemment, l'opposabilité du droit de propriété en matière de bail mobilier d'une durée supérieure à une année n'est nullement liée à la publication des droits résultant du bail. La publication au RDPRM des droits résultant du bail mobilier permet, entre autres, l'identification

17 Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 1, *Les principaux contrats*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n<sup>os</sup> 642 et suiv.

18 *Labrosse (Syndic de)*, J.E., 2001-1293 (C.S.).

19 *Massouris (Faillite de)*, REJB 2002-30151 (C.A.).

20 C.c.Q., art. 1745 et 1749.

21 C.c.Q., art. 1750 et 1751.

22 C.c.Q., art. 1842.

formelle du locateur et du locataire<sup>23</sup> du bien loué et, ordinairement mais non obligatoirement, celle du titulaire présumé<sup>24</sup> du droit de propriété sur le bien. L'article 1852 C.c.Q. prescrit l'opposabilité des droits résultant du bail, c'est-à-dire des droits personnels. Cette publicité des droits personnels laisse occasionnellement transparaître l'identité du titulaire du droit de propriété sur le bien meuble. Cependant, ce droit existe déjà, indépendamment du bail, et demeure publié par l'effet de la possession juridique. Il convient de ne pas confondre l'obligation de publier un droit et l'interprétation à donner au droit publié. Il faut se garder d'ériger en postulat un effet non recherché de la publicité des droits résultant du bail mobilier lorsque le législateur lui-même n'y pourvoit pas, étant donné la suffisance de la règle de droit en matière de droit de propriété et de possession mobilière. Ce n'est certes pas l'objectif du législateur de créer une opposabilité *sui generis* du droit de propriété sur un bien meuble, sans égard à la possession. A *fortiori*, selon cette interprétation de la Cour d'appel, la seule publication au RDPRM des droits résultant du bail pourrait même être considérée comme constitutive<sup>25</sup> d'un titre de propriété sur le bien meuble.

Étant donné que le locateur ne doit pas nécessairement être propriétaire du bien meuble pour valablement le louer<sup>26</sup>, le droit de propriété de même que tous les attributs de son

23 À noter que seule l'implication d'un véhicule routier mentionné à l'article 15 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*, R.R.Q. 1981, c. B-9, r. 1.1, amène l'ouverture d'une fiche descriptive. Ainsi, toute recherche au RDPRM autre que celle portant sur un véhicule routier se fait, en matière de bail, sous la seule désignation du nom du locataire nommé dans la réquisition d'inscription.

24 Étant donné l'absence de toute chaîne de titres de propriété au RDPRM, le locateur du bien meuble pourrait en être l'emprunteur à usage (art. 2313 C.c.Q.), le locataire lui-même dans une sous-location, le dépositaire (art. 2283 C.c.Q.), l'usufruitier (art. 1135 C.c.Q.), le grevé de substitution (art. 1229 C.c.Q.) et même le *negotiorum gestor* (art. 1482 et 1484 C.c.Q.).

25 Se dit, entre autres, d'un acte qui fait naître un droit réel.

26 Étant donné l'absence de toute chaîne de titres de propriété au RDPRM, le locateur du bien meuble pourrait en être l'emprunteur à usage (art. 2313 C.c.Q.), le locataire lui-même dans une sous-location, le dépositaire (art. 2283 C.c.Q.), l'usufruitier (art. 1135 C.c.Q.), le grevé de substitution (art. 1229 C.c.Q.) et même le *negotiorum gestor* (art. 1482 et 1484 C.c.Q.); et voir art. 1851 C.c.Q. Il suffit que le locateur ait le droit à la pleine jouissance du bien.

LE LOCATEUR À LONG TERME D'UN BIEN MEUBLE  
DOIT-IL PUBLIER LE BAIL AFIN QUE SON TITRE  
DE PROPRIÉTÉ SOIT OPPOSABLE AUX TIERS?

exercice *ne sont pas indissociablement liés au contrat de location et ils n'en font pas partie*. Le droit de propriété sur un bien meuble n'est pas un droit résultant du bail, mais plutôt du contrat de vente ou d'autres modes d'acquisition (art. 916 C.c.Q.). Le Code ne prévoit pas la publicité de ce droit au RDPRM, sauf exception. Seule la possession juridique, par soi-même ou par autrui, constitue le mode de publicité autorisé (art. 928 et 1454 C.c.Q.). Par ailleurs, le propriétaire du bien meuble peut revendiquer son bien en main tierce sans la nécessité de formalités particulières préalables (art. 912 et 953 C.c.Q.).

Ainsi, la thèse relative à la publication du bail mobilier en tant que sûreté réelle<sup>27</sup> s'explique — à tort, selon nous — en fonction de l'effet convoité, plutôt que de celui découlant véritablement de la publicité des droits personnels résultant du bail mobilier. Les droits personnels résultant du bail et les droits réels de garantie ne peuvent ainsi être permutés. Si tel avait été le dessein du législateur, cela ressortirait explicitement du libellé de l'article 1852 C.c.Q. Cette disposition doit être lue et interprétée en fonction des principes de droit y énoncés, et non selon l'effet escompté. De plus, aucune disposition comparable à celle des articles 1749 et 1756 C.c.Q., quant à l'assujettissement aux règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires en matière de sûreté réelle, ne s'applique au bail mobilier.

*A contrario*, la vente à tempérament, la vente avec faculté de rachat ainsi que le crédit-bail doivent plutôt être examinés dans l'optique de sûretés affectées à l'exécution de l'obligation<sup>28</sup>. En particulier, la réserve du droit de propriété est perçue comme la garantie idéale du créancier en cas de défaut de son débiteur. Tout manquement dans l'exécution de l'une des obligations du débiteur se traduira par la réalisation de la

27 Il s'agit de la thèse selon laquelle le bail devrait être publié afin d'avertir les tiers du titre de propriété du bailleur malgré le fait que ce soit le locataire qui ait la détention du bien.

28 Voir : *Mervis (Syndic de)*, J.E. 2001-1121 (C.S.); *Banque Royale du Canada c. Mervis*, J.E. 2001-1555 (C.S.); *Jalbert (Syndic de)*, J.E. 2002-407 (C.S.).



garantie, c'est-à-dire la revendication possible du bien ou de sa détention en main tierce. Il demeure tout à fait plausible, voire obligatoire, dans ces circonstances, de publier les charges qui grèvent les biens mobiliers. En matière de bail mobilier, contrairement à la vente à tempérament<sup>29</sup>, à la vente avec faculté de rachat<sup>30</sup> et au crédit-bail<sup>31</sup>, il n'y a entre les parties et à l'égard des tiers aucune tractation ou référence relative au droit de propriété du bailleur; seuls des droits personnels sont établis. Aucune référence au droit de propriété ou à sa réserve n'est faite aux termes de l'article 1852 C.c.Q. étant donné l'immutabilité de ce droit dans un contrat de bail.

#### 4. CONCLUSION

*A priori*, le Registre des droits personnels et réels mobiliers ne constitue pas un registre de titres : il n'a pas vocation à identifier le propriétaire d'un bien meuble. Le RDPRM n'étant pas un registre des droits de propriété en matière mobilière, sa finalité doit donc s'apprécier de façon restrictive. Ce n'est qu'accessoirement et dans quelques cas précis qu'il sera possible de connaître l'identité du propriétaire d'un bien mobilier<sup>32</sup>. La publicité du droit de propriété sur un bien meuble (au même titre que celle sur un bien immeuble) doit être prescrite par la loi ou expressément autorisée par cette dernière<sup>33</sup>. Comment alors peut-on soutenir que le défaut de publication des droits résultant d'un bail aux termes de l'article 1852 C.c.Q. anéantit le droit de propriété du locateur sur un bien meuble, alors que ce droit de propriété et sa réserve, sauf exception, ne sont même pas admis ni soumis à la publicité des droits ?

29 C.c.Q., art. 1745.

30 C.c.Q., art. 1750.

31 C.c.Q., art. 1842 al. 2) et 1847. (Voir également MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice*, T. 2, Québec, Publications du Québec, 1993, commentaires sous les articles 1842 C.c.Q., p. 1157 et 1850 C.c.Q., p. 1161 à l'effet que le crédit-bail n'est pas un louage, mais un mécanisme visant à financer l'usage d'un bien).

32 Entre autres, on peut penser aux cas suivants : la donation immobilière (1824, al. 1 C.c.Q.); la transmission successorale d'une créance hypothécaire (2998, al. 2 C.c.Q.).

33 C.c.Q., art. 2938, al. 3.

LE LOCATEUR À LONG TERME D'UN BIEN MEUBLE  
DOIT-IL PUBLIER LE BAIL AFIN QUE SON TITRE  
DE PROPRIÉTÉ SOIT OPPOSABLE AUX TIERS?

En somme, l'obligation faite au locateur à long terme d'un bien meuble de publier son bail afin que son titre de propriété soit opposable aux tiers ne repose sur aucun fondement juridique. Dans le présent cas à l'étude, le syndic de faillite, tierce partie<sup>34</sup> et séquestre des biens du failli<sup>35</sup>, ne possédait pas plus de droits que ce dernier<sup>36</sup>. Comme le syndic de faillite ne peut exiger du locateur la publication de son titre de propriété, il doit s'en remettre aux règles générales en matière mobilière, c'est-à-dire qu'il doit prouver l'absence de titre de propriété que fait présumer la possession juridique du propriétaire-locateur, et non l'*inopposabilité*. Le syndic devra donc remettre le bien loué à son propriétaire s'il échoue dans sa preuve<sup>37</sup>.

Nous croyons que le libellé des textes du *Code civil du Québec* justifie notre interprétation de l'article 1852 C.c.Q. Toutefois, à ce jour, l'application de cette disposition en jurisprudence a créé beaucoup d'équivoques. Afin de clore le débat, ne serait-il pas opportun que le législateur québécois clarifie une fois pour toutes la situation ?

---

34 *Thermatic Heating Limited. c. Freed* [1960] R.P. 8 (C.S.) : le syndic ne continue pas la personne du failli.

35 Art. 16 (4), *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.C. 1992, c. 27.

36 Art. 67 (1) d), *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.C. 1992, c. 27; Voir, entre autres, *In re 2963-8087 Québec Inc.*, REJB 1998-07294 (C.S.).

37 *Margles c. Formex Ltd.*, [1976] C.A. 226.