

## NORMALISATION DU VOCABULAIRE DU DROIT DES SÛRETÉS

### DOSSIER DE SYNTHÈSE

par Sylvette Savoie Thomas et Gérard Snow  
du CTTJ

Groupe *after-acquired property*

### TERMES EN CAUSE

*after-acquired clause*  
*after-acquired property*

*after-acquired property clause*

### MISE EN SITUATION

Nous avons constaté deux graphies différentes pour *after-acquired* : avec et sans le trait d'union. Ce terme n'est pas recensé dans le *Canadian Oxford*, mais c'est la graphie avec le trait d'union qui revient le plus souvent dans les ouvrages que nous avons consultés. C'est donc cette forme que nous retiendrons dans le cadre des présents travaux de normalisation.

### ANALYSE NOTIONNELLE

*After-acquired property* désigne un bien qui a été acquis après que la sûreté a été constituée, mais qui fait tout de même l'objet de cette sûreté. Voici quelques définitions de ce terme :

[after-acquired property] 1. *Secured transactions*. A debtor's property that is acquired after a security transaction and becomes additional security for the payment of the debt. *Black's Law Dictionary*, 8<sup>e</sup> éd., p. 65.

[after-acquired property] Property acquired by a debtor after entering into a secured transaction. Such property may become additional security under the security agreement. *Ballentine's Law Dictionary, Legal Assistant Edition*, p. 18.

Une *after-acquired property clause* est un type de clause que l'on trouve dans des contrats hypothécaires et qui vise l'*after-acquired property*. Voici justement quelques définitions de ce terme :

[after-acquired property clause] A mortgage provision that makes any later-acquired real estate subject to the mortgage. *Black's Law Dictionary*, 8<sup>e</sup> éd., p. 65.

[after-acquired property clause] A clause in a mortgage which has the effect of including in the mortgage anything added to the mortgaged property after the mortgage was entered into.

*Ballentine's Law Dictionary, Legal Assistant Edition*, p. 18.

Dans Dukelow, *The Dictionary of Canadian Law*, 3<sup>e</sup> éd., à la p. 37, cette même clause a pour nom *after-acquired clause*. L'auteur la définit ainsi :

[after-acquired clause] In a security instrument, a charge on the debtor's future or after-acquired property as well as any additions to the property which the debtor may acquire.

Nous avons aussi recensé plusieurs occurrences de *after-acquired clause* dans l'Internet. En voici quelques exemples :

[after acquired clause] a provision in a mortgage loan that includes property subsequently purchased as security on the existing mortgage.

Example: The land and buildings of the Greasy Spoon restaurant were mortgaged under a loan with an after acquired clause. Business was so good that the Greasy Spoon bought adjacent land for additional parking. However, that land was included in the existing mortgage, preventing the restaurant from arranging a new first mortgage to purchase it. (*Dictionary of Finance and Investment Terms*)

<http://www.allbusiness.com/glossaries/after-acquired-clause/4943489-1.html>

[after acquired clause] clause in a mortgage agreement providing that any additional mortgageable property acquired by the borrower after the mortgage is signed will be additional security for the obligation. (*Dictionary of Real Estate Terms*)

<http://www.allbusiness.com/glossaries/after-acquired-clause/4943489-1.html>

[after acquired clause] A clause in a mortgage contract specifying if the mortgagor acquires additional mortgageable property after the mortgage is signed, such property will be treated as additional collateral for the mortgage.

[http://www.investorwords.com/143/after\\_acquired\\_clause.html](http://www.investorwords.com/143/after_acquired_clause.html)

Nous considérons donc *after-acquired property clause* et *after-acquired clause* comme des synonymes.

## LES ÉQUIVALENTS

### *after-acquired property*

Nous avons recensé quatre équivalents pour *after-acquired property* : « bien acquis par la suite », « bien à acquérir », « bien à venir » et « bien acquis postérieurement ».

Voici deux définitions de « bien à venir » en droit civil :

[bien à venir] (droit québ.) Bien faisant l'objet d'une prestation malgré qu'il n'existe pas encore. Par ex., la récolte de l'année suivante, les loyers d'un immeuble en construction. Rem. Le *Code civil du Bas Canada* parlait de la *chose future*.

CRDPCQ, *Dictionnaire de droit privé - Les obligations*, 2003, p. 31.

[biens à venir] (droit fr.) Par opp. aux biens présents, biens qu'une personne ne possède pas au moment où elle fait un acte juridique, mais qui, au fur et à mesure de leur acquisition, entrent dans le gage des créanciers (C. civ., a. 2092) et peuvent même, par exemple, être par avance donnés ou affectés à la sûreté d'une créance hypothécaire (C. civ., a. 2130).

Cornu, *Vocabulaire juridique*, 8<sup>e</sup> éd., p. 107-108.

La définition de Cornu vise carrément le droit des sûretés. Quoique celle du CRDPCQ soit exprimée plus largement, la notion de « bien à venir » s'applique en particulier, en droit québécois, aux sûretés réelles. Malgré les différences de régime entre le droit civil et la common law, on voit bien que les notions correspondent à celle d'*after-acquired property* en common law.

Nous avons hésité, de prime abord, à recommander « bien à venir », puisqu'il nous semblait qu'il pût y avoir confusion entre « bien à venir » et « bien futur ». De plus, il nous paraissait impossible de parler d'un « bien à venir » rétrospectivement, c'est-à-dire lorsque le bien, qui était « à venir » au moment de la constitution de l'hypothèque, est, au moment où on parle, acquis, ceci étant vrai également pour « bien à acquérir ».

Les solutions de rechange seraient alors « bien acquis par la suite » ou « bien acquis postérieurement ». Dans les lois sur les sûretés relatives aux biens personnels du Manitoba (C.P.L.M., ch. P35), du Nouveau-Brunswick (L.N.-B. 1993, ch. P-7.1) et de l'Ontario (L.R.O. 1990, ch. P.10), c'est « bien acquis par la suite » ou « bien acquis après la date de conclusion du contrat de sûreté » qui servent à rendre *after-acquired property*.

Malgré les réticences susmentionnées, il nous semble, après réflexion, que « **bien à venir** » serait plus avantageux en raison de sa construction plus lapidaire et compte tenu de la terminologie en cours en droit civil. Il est vrai que « à venir » ressemble beaucoup à « futur » (qualificatif servant habituellement à rendre *future property*), mais on devine quand même une nuance : les biens à venir, ce sont ceux qui viendront s'ajouter à mon patrimoine, tandis que les biens futurs sont ceux qui (en principe, du moins) n'existent pas encore. Et pour contourner la difficulté de l'anachronisme éventuel mentionné plus haut, un nota pourrait inviter le lecteur à employer, au besoin, « bien acquis par la suite ».

Cette solution rendrait plus facile, en même temps, la traduction des expressions qui suivent.

#### *after-acquired clause / after-acquired property clause*

Nous avons recensé trois équivalents pour ces termes : « clause relative aux biens à acquérir », « clause relative aux biens acquis par la suite » et « clause relative aux biens acquis après la date (du contrat de sûreté) ». Compte tenu de ce que nous avons proposé pour *after-acquired property* (« bien à venir »), nous recommandons de rendre *after-acquired property clause* et son synonyme *after-acquired clause* par « **clause relative aux biens à venir** ».

## TABLEAU RÉCAPITULATIF

<b>after-acquired clause; after-acquired property clause</b>	<b>clause relative aux biens à venir</b> (n.f.)
<b>after-acquired property</b>	<b>bien à venir</b> (n.m.)  NOTA Lorsqu'au moment où on parle le bien, qui était à <i>venir</i> au moment de la constitution de l'hypothèque, est maintenant acquis, on dira plutôt, pour éviter l'anachronisme : « bien acquis par la suite ».