

DNT-BT sûretés 111E (2009-03-23)

NORMALISATION DU VOCABULAIRE DU DROIT DES SÛRETÉS
DOSSIER DE SYNTHÈSE

Par Sylvie Falardeau et Valérie Boudreau

Groupe *purchaser's lien / vendor's lien*

TERMES EN CAUSE

buyer's lien
purchaser's lien
vendee's lien
vendor's lien
unpaid seller's lien
unpaid vendor's lien

TERMES DÉJÀ NORMALISÉS

purchaser's lien = « privilège d'acquéreur »; « privilège d'acheteur » (normalisé, PAJLO, *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, p. 491)

vendor's lien = « privilège de vendeur » (normalisé, PAJLO, *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, p. 642)

ANALYSE NOTIONNELLE

purchaser's lien
vendee's lien
buyer's lien

Le *purchaser's lien* est un privilège accordé par l'equity à un acheteur de bien-fonds pour garantir les sommes qu'il a versées au vendeur aux termes du contrat de vente.

purchaser's lien. A lien which protects the deposit and any other money that a person who agreed to purchase land paid on account of the purchase price, as well as costs and interest. B.J. Reiter, B.N. McLellan & P.M. Perrell, *Real Estate Law*, 4 th ed. (Toronto : Emond Montgomery, 1992) at 777. (Dukelow, *the Dictionary of Canadian Law*, 2004, 3rd. ed., p. 1043)

purchaser's lien. A purchaser of land who has paid a deposit or money on account of the purchase price to the vendor and has then lawfully repudiated his contract has, in addition to a legal lien on any title deeds in his possession, an **equitable lien** on the vendor's interest in the land agreed to be sold for all sums paid by him under the contract on account for the purchase money and to the costs of an action for specific performance, as well as to the purchaser's costs of investigating title where a good title is shown to the property contracted to be sold, including the cost of a vendor and purchaser summons. (*Halsbury's Laws of England*, Fourth edition, 1979, vol. 28, p. 250)

Equity can impose both liens and charges as part of its available stock of remedies. ... A **purchaser** of real estate holds a **lien** to protect any funds that have been laid down as a deposit. (Bruce Ziff, *Principles of Property Law*, fourth edition, 2006, p. 428)

Le *vendee's lien* est une tournure qui est employée aux États-Unis, mais qui n'est pas en usage au Canada.

Dans la *Consumer Protection Act* du Manitoba, du Nunavut et des Territoires du Nord-Ouest, le terme *buyer's lien* fait référence à un acheteur de biens personnels qui détient un privilège d'origine législative sur les biens qui lui sont livrés en garantie de tous les montants que le vendeur doit lui verser. Cette situation se présente lorsque l'acheteur se prévaut de son droit d'annuler un contrat de démarchage qu'il a conclu. Alors, le vendeur doit rembourser à l'acheteur les sommes déjà payées au terme du contrat.

Buyer's lien on cancellation

79(4) A buyer has a lien on all goods delivered to the buyer for all sums payable to the buyer by the vendor, but shall return those goods to the vendor as soon as the lien has been satisfied. S.N.W.T. 1998, c.21, s.4(6).

vendor's lien **seller's lien**

Le *vendor's lien* consiste en un privilège conféré par l'équité à un vendeur sur le bien-fonds qui fait l'objet de la vente en garantie de la somme impayée par l'acheteur.

vendor's lien. 1. The lien of a seller of real estate, which permits him to retain title until the purchase money is paid. (*Ballentine's Law Dictionary: Legal Assistant Edition*, 1994, p. 575)

vendor's lien. 1. Real estate. A seller's lien on land as security for the purchase price. • This lien may be foreclosed in the same way as a mortgage: the buyer usu. has a redemption period within which to pay the full purchase price. – Also termed *grandor's lien* (*Black's Law Dictionary*, 2004, 8th ed., p. 944)

vendor's lien. A vendor of land has a legal lien on the land sold until the execution of the conveyance. He also has a legal lien on the title deeds in his possession. However, in equity the **vendor's lien** for the unpaid whole or part of the purchase money subsists until actual payment, even where the conveyance has been executed and the purchase money is expressed in the conveyance to have been paid and received, or the proprietorship register, in the case of registered land, records a receipt. For this reason the **vendor's equitable lien**, which prevails, has supplanted the vendor's legal lien for all practical purposes and the **vendor's lien** is here regarded as an **equitable lien**. (*Halsbury's Laws of England*, Fourth edition, 1979, vol. 28, p. 247)

The vendor's lien

In equity the vendor has a lien for unpaid purchase money. If necessary, it can be enforced by a judicially ordered sale. What usually happens is that the vendor takes a mortgage back to secure the unpaid purchase money and it is common in the deed to say that the deed is subject to a **vendor's lien** for the unpaid amount, which is collaterally secured by the mortgage back. (*Anger and Honsberger Real Property*, 1985, 2nd ed., vol. 2, p. 1231)

Dans le dossier sûretés 205 à la page 4, on a constaté que :

« [...] le *seller* est défini comme un *vendor* et le *vendor* comme un *seller*, avec la remarque cependant que le *vendor* vend habituellement des biens réels – particulièrement des biens-fonds selon le Jowitt's – et le *seller*, des biens personnels. »

On trouve aussi le terme *vendor's lien* dans le cas du vendeur de biens personnels qui détient un privilège possessoire de common law sur les biens qui font l'objet de la vente et le terme *seller's lien* en ce sens.

vendor's lien. The right of an unpaid seller to retain property until the purchase price is paid . See e.g. Sale of Goods Act, R.S.O. 1990, c. s.1, s. 38 (Yogis, *Canadian Law Dictionary*, 2003, 5th ed., p. 162)

vendor's lien. 2. The common law lien a seller of goods has for the unpaid portion of the purchase price in circumstances where she is still in possession of the goods. (*Ballentine's Law Dictionary : Legal Assistant Edition*, 1994, p. 575)

vendor' lien. 2. A lien held by a seller of goods, who retains possession of the goods until the buyer has paid in full (*Black's Law Dictionary*, 2004, 8th ed., p. 944)

seller's lien. A possessory lien which entitles the creditor to keep the debtor's goods until the debt is paid. (Dukelow, *the Dictionary of Canadian Law*, 2004, 3rd ed., p. 1360)

unpaid seller's lien **unpaid vendor's lien**

Le *unpaid vendor's lien* est le privilège-grèvement reconnu en equity que détient le vendeur d'un bien-fonds et qui correspond exactement à la même notion que le *vendor's lien* en equity.

unpaid vendor's lien An equitable right arising in favour of a vendor of land against the purchaser (and those taking title through him as volunteers) if the vendor has given possession of the land to the purchaser before receiving the whole of the purchase price. This form of lien gives the vendor no right to possession of the land but entitles him to seek a court order for the sale of the property to ensure that he is paid the money owing by the purchaser. (*Oxford Dictionary of Law*, 2003, p. 519)

Alors que le *unpaid seller's lien* est le privilège de rétention reconnu en common law que détient le vendeur de biens personnels qui peut être accompagné d'un pouvoir de revente d'origine législative. Cette notion est la même que le *seller's lien* et le *vendor's lien* en common law.

(note) The **seller's lien** is a right to retain the goods until the whole of the price has been paid or tendered. It does not "strictly speaking give to the seller any property in the goods subject to it". At common law, a lien does not confer a power of sale, but the **unpaid seller** has a statutory power and right of sale subject to certain conditions ((...)) (Atiyah, P. S., *The Sale of Goods*, 1985, 7th ed., p. 339)

The **unpaid seller** of goods who is in possession of the goods is entitled to retain possession of them until payment or tender of the price. (Collins, *Dictionary of Law: Legal Language Defined and Explained*, 2001, p. 233)

unpaid seller A seller of goods who has not been paid in full for them or who has received a cheque or other negotiable instrument that has not been honoured. Although ownership of the goods may have passed to the buyer, an **unpaid seller** has certain rights against the goods themselves. Under the Sale of Goods Act 1979, these rights are : (1) a possessory lien (particular, not general); (2) a right of stoppage *in transitu*; and (3) a right of resale. (*Oxford Dictionary of Law*, 2003, p. 519)

Nous pouvons constater dans l'exemple suivant que les termes *unpaid seller's lien* et *seller's lien* sont employés de manière interchangeable. Le privilège du vendeur est forcément celui du vendeur impayé.

Unpaid Seller's Lien Seller's lien

38(1) Subject to this Act the **unpaid seller** of goods who is in possession of them is entitled to retain possession of them until payment or tender of the price, in any of the following cases, namely ... (*Sales of Goods Act*, R.S.Y., 2002, c. 198
[<http://www.gov.yk.ca/legislation/acts/sago.pdf>])

ÉQUIVALENTS

Le PAJLO a normalisé « privilège d'acquéreur » et « privilège d'acheteur » pour rendre *purchaser lien*. Le *Juridictionnaire* souligne que :

Les ouvrages juridiques de langue française utilisent systématiquement le terme *acheteur* pour la vente de biens meubles, tandis qu'on constate qu'*acquéreur* est utilisé concurremment avec *acheteur* en matière de vente immobilière. Ce dernier terme gagne cependant de plus en plus de terrain, car il appartient à la langue courante, alors qu'*acquéreur* demeure un terme surtout juridique.

Le *Vocabulaire bilingue de la common law : Droit des biens* (tome 4) a d'ailleurs retenu *acheteur* comme équivalent des deux termes anglais "buyer" et "purchaser". Le premier s'emploie généralement pour les biens mobiliers et le second pour les biens immobiliers,

mais cette distinction n'est pas toujours respectée et le terme "buyer", qui appartient à la langue courante, tend aussi à prendre le dessus.

Nous souscrivons au choix des équivalents normalisés pour rendre le terme *purchaser's lien*.

Le PAJLO a normalisé « privilège de vendeur » pour rendre *vendor's lien*. Nous sommes en accord avec le choix de l'équivalent français pour rendre les termes *vendor's lien* et *seller's lien*. Les termes *vendor* et *seller* ont fait, eux aussi, l'objet d'une étude dans le dossier sûretés 205 et sont considérés synonymes.

Ces équivalents sont déjà passés dans l'usage comme le démontrent les extraits suivants :

Les **privilèges de vendeur** (*vendor's lien*) et **d'acheteur** (*purchaser's lien*) deviennent très importants advenant la faillite d'une des parties avant l'exécution complète de ses obligations contractuelles, l'autre partie prenant rang devant les créanciers ordinaires au moment de la vente forcée du bien-fonds (Gérard Snow, *Les biens : Biens réels*, 2000, p. 86)

Privilège de vendeur

Avis enregistré sur le titre par le vendeur et protégeant celui-ci pour le solde impayé du prix d'achat. Il est habituellement garanti par une hypothèque. (*Glossaire hypothécaire de L'Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires* (ICCPH))
http://www.mortgageconsumer.ca/french/m-p_FR.php)

Juriterm, la banque terminologique de la common law, propose l'équivalent « privilège de vendeur impayé » avec la pondération « provisoire » pour traduire *unpaid seller's lien*.

Comme Juriterm, nous avons relevé des occurrences de « droit de rétention du vendeur impayé » dans les lois faisant l'objet de vente de biens personnels. (*Loi sur la Vente d'objets*, L.R.N.-B. 1973, c. S-1), (*Loi sur la Vente d'objets*, L.R.O. 1990, c. S.1) et (*Loi sur la Vente d'objets*, R.S.Y. 2002, c. 198). Nous ne retiendrons pas cette traduction qui est interprétative.

À l'instar de Juriterm, nous recommandons l'adoption de l'équivalent « privilège de vendeur impayé » pour rendre les termes *unpaid vendor's lien* et *unpaid seller's lien*. Cet équivalent est bien ancré dans l'usage.

L'equity accorde au **vendeur impayé** un **privilège** qui prend effet à la date de la signature du contrat de vente et subsiste tant que l'acheteur n'a pas versé la totalité du prix d'achat au vendeur. Ce privilège existe indépendamment de tout arrangement contractuel; donc, même si le vendeur devient créancier hypothécaire conventionnel de l'acheteur, il garde malgré tout son **privilège en equity de vendeur impayé**. (Michel Bastarache et Andréa Boudreau Ouellet, *Précis du droit des biens réels*, 2001, 2^e éd., p. 233-234)

[...]

Certaines de ces actions se fondaient sur des billets à ordre, une était une réclamation fondée sur un **privilège de vendeur impayé** et deux, celles dont il s'agit principalement dans la présente affaire, étaient des actions en saisie hypothécaire. (*Loose c. Spruce Holdings and Investments Limited*, [1972] R.C.S. 653 [en appel de la Chambre d'appel de la Cour suprême de l'Alberta] (CANLII))

TABLEAU RÉCAPITULATIF – 111E

TERMES	ÉQUIVALENTS RECOMMANDÉS
<p>buyer's lien</p> <p>NOTE A common law-lien held by the buyer of personal property.</p>	<p>privège d'acheteur¹ (n.m.)</p> <p>NOTA Privilège en common law que détient l'acheteur de biens personnels.</p>
<p>purchaser's lien</p> <p>NOTE The equitable lien of the purchaser in real estate transactions.</p>	<p>privège d'acquereur (n.m.); privège d'acheteur² (n.m.)</p> <p>NOTA Privilège en equity que détient l'acheteur de biens réels.</p>
<p>vendor's lien¹; seller's lien; unpaid vendor's lien¹; unpaid seller's lien</p> <p>NOTE A common law-lien held by the seller of personal property.</p>	<p>privège de vendeur¹ (n.m.); privège de vendeur impayé¹ (n.m.)</p> <p>NOTA Privilège en common law que détient le vendeur de biens personnels.</p>
<p>vendor's lien²; unpaid vendor's lien²</p> <p>NOTE The equitable lien of the vendor in real estate transactions.</p>	<p>privège de vendeur² (n.m.); privège de vendeur impayé² (n.m.)</p> <p>NOTA Privilège en equity que détient le vendeur de biens réels.</p>

