

NORMALISATION DU VOCABULAIRE DU DROIT DES SÛRETÉS
DOSSIER DE SYNTHÈSE

Par Valérie Boudreau et Iliana Auverana

statutory mortgage/registered mortgage

TERMES EN CAUSE

registered mortgage
statutory mortgage

MISE EN SITUATION

Le présent dossier porte sur les termes *registered mortgage* et *statutory mortgage*. Ces deux termes se trouvent le plus souvent lorsqu'il est question d'hypothèques immobilières soumises à l'enregistrement, mais on les relève également dans d'autres contextes.

ANALYSE NOTIONNELLE

statutory mortgage

La *statutory mortgage* est définie comme suit dans les ouvrages de référence :

“A mortgage that follows the language set forth in a specific statute.” (Alvin L. Arnold, *The Arnold Encyclopedia of Real Estate*, 1978, p. 781)

Dans le système actuel, la *equitable mortgage* s'oppose à la *statutory mortgage* ou même à la *registered mortgage* :

10.11 "Legal" and "Equitable" Mortgages; Caveats

Although the term "legal mortgage" is inappropriate to a mortgage under the land titles system and is not in fact in common use, the term "equitable mortgage", which under the old system is used in contradistinction to a legal mortgage, is under the new system commonly used to indicate a mortgage or charge other than a **registered** or **statutory mortgage**. Under the old system any mortgage subsequent to a legal mortgage is necessarily an equitable mortgage, but under the new system a second mortgage is of the same nature as a first mortgage. In other respects, however, the ordinary rules as to equitable mortgages prevail under the land titles system. Thus, an equitable mortgage may be created by an agreement to execute a mortgage or to charge money on land or by deposit of documents of title. (*Falconbridge on Mortgages*, 1977, 4th ed., s. 10.11)

Counsel for Revenue Canada agreed and added that Revenue Canada in effect had an equitable, rather than a statutory, mortgage, so that registration was not even required for the crown to achieve its security. [Nous soulignons.] (*Korchynski v. Sparkle Car Wash Ltd.*, 1999 CanLII 14512 (MB Q.B.))

Mortgages are creatures of statute and mortgage law is governed by the provisions of the statute and is no longer found primarily in the common law. ... The right to redeem under the **statutory mortgage** is not an equitable right but rather a statutory right. (*General Accident Assurance Co. of Canada v. Walton*, 2000 SKCA 125 (CanLII))

Les lois qui régissent les conditions de forme et de fond de telles hypothèques en matière immobilière sont principalement les *Land Title Acts* des provinces.

Par ailleurs, il semble que le terme *statutory mortgage* ne désigne pas exclusivement des hypothèques immobilières, comme le montre le contexte suivant où il est question d'une hypothèque maritime :

Until recently, the executed **statutory mortgage** was filed with the registrar of the ship's port of registry. [La loi à laquelle il est fait référence dans cette affaire est la *Canada Shipping Act*, R.S., 1985, c. S-9] (Jacob S. Ziegel et als., *Secured Transactions in Personal Property and Suretyships. Cases, Text and Materials*, 2003, 4th ed., p. 580)

Le terme *statutory mortgage* est donc un générique qui regroupe l'ensemble des hypothèques dont les conditions de forme et de fond sont régies par des dispositions législatives diverses.

ÉQUIVALENTS

Nous n'avons pas relevé de jurisprudence ni de lois bilingues où le terme *statutory mortgage* est employé.

Pour rendre l'adjectif *statutory*, l'expression « d'origine législative » est l'équivalent privilégié dans ce contexte. Dans le domaine du droit des biens, l'équivalent « domaine d'origine législative » a été retenu pour rendre le terme *statutory estate*.

Nous recommandons donc l'adoption de l'équivalent « **hypothèque d'origine législative** » pour traduire le terme *statutory mortgage*.

ANALYSE NOTIONNELLE

registered mortgage

De façon pratique, la *registered mortgage* désigne l'hypothèque qui est inscrite sur le certificat de titre du propriétaire d'un bien-fonds :

A charge or mortgage under the land titles system is therefore not a legal mortgage in the strict sense but is more accurately described as a registered or statutory mortgage. The registration of a mortgage is not intended to vest in the mortgagee any registered estate or interest or to effect any immediate dismemberment of the mortgagor's registered title, but merely renders the registered title subject to such powers of disposition as the statutes expressly or impliedly declare for the benefit of the mortgagee. (*Falconbrige on Mortgages*, 2003, 5th ed., p. 8-46]

La *registered mortgage* s'oppose à la *unregistered mortgage* :

... if a mortgagee has advanced part of the mortgage money under a registered mortgage without notice of an earlier unregistered mortgage, he will take subject to the earlier mortgage in respect of any advances made by him after he has actual notice of its existence (*Falconbrige on Mortgages*, 2003, 5th ed., p. 8-28)

Le terme *registered mortgage* peut désigner tant une hypothèque immobilière que mobilière qui est soumise à l'enregistrement :

The bank has a **registered mortgage** charging the chattels belonging to the tenant of First Canadian Land Corporation Ltd. First Canadian has distrained "on" the chattels for rent owing it. (*Royal Bank of Can. v. First Can. Land Corp* (1987), 12 B.C.L.R. (2d) 230)

37(4)A security interest in crops is subordinate to the interest of a person with a **registered mortgage of the land** who, after the crops become growing crops... (*Personal Property Security Act*, S.N.B. 1993, c. P-7.1)

unregistered mortgage

Le terme *unregistered mortgage* a été relevé dans la jurisprudence canadienne :

According to the evidence of Barry Tyerman, the \$20,000 received on behalf of his father was used to pay back an **unregistered mortgage** which Mr. Tyerman placed upon the Gibsons property. [*Tyerman v. Tyerman*, 1999 CanLII 6438 (BC S.C.)]
Finally, it was the appellant's position that a mortgagee who makes advances on account of the mortgage would obtain priority by registration equally with a mortgagee who takes a mortgage for past advances, and this would limit s. 14(1) to a contest between a lien claimant and an **unregistered mortgage**. (*Dorbern Investments v. Provincial Bank* [1981] 1 S.C.R. 459 [en appel de la Cour d'appel de l'Ontario])

From time to time the courts have enforced equitable mortgages against vessels, not only in the sense of an **unregistered mortgage** being enforced against a registered vessel, but also the promise of a mortgage against a registered vessel. (*Scott Steel Ltd. v. Alarissa (The) (T.D.)* [1996] 2 F.C. 883)

Le terme a également été relevé dans l'ouvrage *Falconbridge on Mortgages* :

...if a mortgagee has advanced part of the mortgage money under a registered mortgage without notice of an earlier **unregistered mortgage**, he will take subject to the earlier mortgage in respect of any advances made by him after he has actual notice of its existence. (*Falconbridge on Mortgages*, 2003, 5th ed., p. 8-28)

... where a mortgagee files a caveat with respect to its **unregistered mortgage**, and where that mortgage by its terms bonds only the mortgagor's interest in the property (the mortgagee having been apprised of an earlier **unregistered mortgage**), the mortgagee filing the caveat is not entitled to priority over the **unregistered mortgage**. (*Falconbridge on Mortgages*, 2003, 5th ed., p. 8-65)

ÉQUIVALENTS

Dans les lois canadiennes, on trouve surtout l'équivalent « **hypothèque enregistrée** » pour rendre le terme *registered mortgage* (voir par exemple la *Loi sur les sûretés relatives aux biens personnels* L.N.-B. 1993, c. P-7.1, la *Loi sur l'enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, la *Loi sur l'enregistrement des actes*, L.R.O. 1990, c. R.20 et la *Loi sur les saisies*, L.R.T.N.-O. 1988, c. S-6).

Cet équivalent rend bien la notion et nous recommandons de le retenir.

Pour rendre le terme *unregistered mortgage*, nous avons relevé l'équivalent « **hypothèque non enregistrée** », notamment dans un arrêt de la Cour suprême du Canada (*Petranik c. Dale* (1976) [1977] 2 R.C.S. 959 [en appel de la Cour d'appel de l'Ontario]), dans un jugement de la Cour fédérale (*Scott Steel Ltd. c. Alarissa (L')* [1996] 2 C.F. 883), et dans un jugement de la Cour canadienne de l'impôt (*XCO Investments Ltd. c. Sa Majesté la Reine*, 2005 CCI 655). Ce choix semble assez évident et il est cohérent avec l'équivalent retenu pour rendre l'antonyme *registered mortgage*. Nous recommandons donc de le retenir.

TABLEAU RÉCAPITULATIF 109B

VEDETTES	ÉQUIVALENTS RECOMMANDÉS
registered mortgage	hypothèque enregistrée (n.f.)
ANT unregistered mortgage	ANT hypothèque non enregistrée
statutory mortgage	hypothèque d'origine législative (n.f.)
unregistered mortgage	hypothèque non enregistrée (n.f.)
ANT registered mortgage	ANT hypothèque enregistrée