

NORMALISATION DU VOCABULAIRE DU DROIT DES SÛRETÉS

DOSSIER DE SYNTHÈSE

par Isabelle Chénard

Groupe *land security, personal property security*

TERMES EN CAUSE

chattel security

land security/ landed security/ security on land

personal property security/ security on personal property

real estate security/ security on real estate

real property security/ security on real property

*real security*²

MISE EN SITUATION

Le terme *security* est traité dans le dossier DNT-BT sûretés 101 et est rendu par « sûreté ». Cet équivalent a été recommandé par le Comité de normalisation.

Les termes suivants sont normalisés (voir le *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, Association du Barreau canadien, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1997) :

chattel « chatel »

land (1^{er}) « terre », « sol » (« Sens concret. Le terme désigne la réalité physique. »)

land (2^e) « terre », « terrain », « fonds de terre », « fonds » (« Acception juridique primaire. Le terme désigne la terre, le terrain, pris comme objet de propriété. »)

<i>land</i> (3 ^e)	« bien-fonds », « fonds », « terre » (« Acception juridique variable qui englobe, selon le cas, par exemple, terrain et bâtiments, terrain, bâtiments et droits qui s’y attachent, etc. »)
<i>personal property</i>	« biens personnels »
<i>real estate</i>	« biens réels »
<i>real property</i>	« biens réels »

ANALYSE NOTIONNELLE

chattel security; personal property security; security on personal property

La *personal property security* désigne une sûreté constituée par des biens personnels pour garantir l’exécution d’une obligation ou le remboursement d’une dette.

The Personal Property Security Act (PPSA) establishes a comprehensive set of rules to govern the rights of creditors and debtors when personal property is used as collateral to secure the payment of a debt. Personal property generally is any collateral other than real property (land) and includes vehicles, furniture, equipment, etc. The PPSA applies to every transaction that creates a security interest in personal property.

(http://www.gov.on.ca/ont/portal/!ut/p.cmd/cs/.ce/7_0_A/s/7_0_252/s.7_0_A/7_0_252/_1/en?docid=STEL01_086165)

The [Personal Property Security] Act applies to consensual transactions in which the parties intend that personal property and fixtures will serve as security for repayment of monetary transactions. (Richard H. McLaren, *Property Security: An Introductory Analysis*, Carswell, 5^e éd., 1992, p. 1-5.)

Dans l’ouvrage précité, Richard H. McLaren semble employer le terme *chattel security* dans le sens de *personal property security*.

Parlant des origines de la *Personal Property Security Act* au Canada, il s’exprime comme suit (pages 1-2 et 1-3) :

As this occurred, it was gradually recognized in the 1950s and 60s that the personal property security laws had become a jungle of conflicting rules, varying registration systems and inflexible judicial decisions. [...]

The Catzman Committee had examined a number of possible courses of action and concluded that the way to make order out of chaos in chattel security law was to start afresh. [Je souligne.]

Plus loin, à la page 1-5 :

Regardless of the version of the Personal Property Security Act a province is using, the basic purpose is the same – reform. The Act applies to all transactions that create in

substance a security interest in personal property. In this respect a simple comprehensive statute is created which contains all the provincial law on chattel security. [Je souligne.]

Finalement, à la page 1-10 :

On appeal, the Court of Appeal affirmed that a s. 178 interest is a security interest within the meaning of the [Bank] Act. However, the s. 178 interest was limited to whatever interest the debtor had in the collateral. Such a conclusion could never have been arrived at under pre-Act chattel security law. [Je souligne.]

On trouve également le terme *chattel security* à <http://www.ulcc.ca/fr/cls/index.cfm?sec=2&sub=2xa> (Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada) :

The only reason this project deals with the law of security interests in investment securities is that the settlement rules have created a unique new form of property: the security entitlement. Consequently, full implementation of the proposed reforms will require conforming amendments to provincial PPSAs, and perhaps other provincial chattel security legislation, to deal with security interests in such property. [Je souligne.]

Ces extraits démontrent que *chattel security* était le terme en usage avant la réforme du *personal property security law*, soit autour des années 1970. Ainsi, bien qu'ils soient synonymes, *chattel security* et *personal property security* appartiennent à deux époques distinctes.

Dans le *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral*, on trouve la note suivante à l'entrée *chattel* : « Terme ayant une compréhension large qui peut référer à la notion de *personal property*, de *chattel personal* et de *corporeal chattel* ». Toujours selon ce même dictionnaire, le *corporeal chattel* est une catégorie du *chattel personal* qui est lui-même une forme du *personal property*. Voir chacune de ces entrées.

landed security; land security; security on land

La *land security* ou *security on land* désigne une sûreté réelle constituée par un bien-fonds. Le mot *land* ne désigne pas seulement le terrain, mais aussi les bâtiments qui s'y trouvent. Il s'agit du troisième sens de *land* (voir la rubrique « Mise en situation »).

Dans le projet de loi 48 de l'Assemblée Législative du Nouveau-Brunswick, *An Act to Incorporate Firecrest Hambro Trust*, on trouve à l'al. 4(2)r), la forme plus rare *landed security*, définie comme suit dans le *Black's Law Dictionary*, 8^e éd., 2004 : « A mortgage or other encumbrance affecting land. ». Par ailleurs, le Black's ne définit pas le terme *land security*. La variante *landed security* est très rare et je ne la retiendrai pas.

Dans *Falconbridge on Mortgages*, 4^e éd., 1977, on trouve le contexte suivant à la page 9 :

It is important to distinguish a mortgage from the other principal types of security on land, namely liens and charges.

real security²

Dans son sens spécifique, *real security* désigne un droit réel établi sur une terre, un bien-fonds. (Voir le dossier CTDJ sûretés 201 pour connaître le sens général de *real security*.)

Le *Black's* énonce ce deuxième sens de *real security* de la façon suivante :

The security of mortgages or other liens or encumbrances upon land.

real estate security/security on real estate

Le *Dictionnaire canadien de la common law : Droit des biens et droit successoral* définit comme suit le terme *real estate* (page 500) :

Land and its permanently affixed buildings or other structures together with its improvements and its natural assets (as minerals, crops, waters) and with the inclusion of corporeal rights or incorporeal rights that follow ownership of the land and with the interests in such rights. (*Webster*)

Cette expression ne figure pas dans les dictionnaires consultés; je l'ai cependant trouvée en contexte :

« **Mortgage** The lien created as security on real estate to insure payment of debt. »
(<http://www.reovest.com/real-estate-investment-terminology-definitions.php>)

Generally, security on collateral (excluding real estate) must be registered under the Personal Property Security Act. Security on real estate must be registered in the Land Titles Registry. (<http://www.acpinc.ca/business.html>)

Loi sur les arrestations et interrogatoires, L.R.N.-B. 1973, ch. A-12, par. 11(2) :

If real estate or any security on real estate or on any interest herein held or owned by the debtor is disclosed, a memorandum in the form prescribed by regulation, signed by the person before whom the disclosure is made, shall be filed in the registry office for the county in which the land is situate, within eight days thereafter.

real property security; security on real property

Ces expressions ne sont pas non plus répertoriées dans les différents dictionnaires consultés. J'ai cependant trouvé quelques contextes :

À l'al. 11.8(8)a) de la *Companies' Creditors Arrangement Act*, R.S.C. (1985), chap. C-36 :

(8) Any claim by Her Majesty in right of Canada or a province against a debtor company in respect of which proceedings have been commenced under this Act for costs of remedying any environmental condition or environmental damage affecting real property of the company is secured by a charge on the real property and on any other real property of the company that is contiguous thereto and that is related to the activity that caused the environmental condition or environmental damage, and the charge

(a) is enforceable in accordance with the law of the jurisdiction in which the real property is located, in the same way as a mortgage, hypothec or other security on real property; and [Je souligne.]

Dans une publication intitulée *Tax Law Bulletin*, de McMillan, Binch Mendelsohn, à http://www.mcmillan.ca/Upload/Publication/DefeasanceTransactions_0707.pdf, on trouve le passage suivant :

In the context of securitized mortgage loans, in its simplest form, defeasance is the process by which a borrower replaces real property security in respect of a particular debt obligation with personal property security. The mortgage is discharged from the real property and the borrower is free to sell or re-finance the property as it wishes. All obligations under the loan and the mortgage, other than those related to the use, operation or ownership of the real property remain in place, such as the obligation to continue to make payments under the loan. In exchange for a release of its security interest in the real property, a mortgagee receives a pledge of bonds from the borrower. [Je souligne.]

Dans le document *The Essential Guide to Establishing a Business in Ontario*, à <http://www.ctbc.ca/upload/infofile15.pdf>, on peut lire le passage suivant :

Real property security, notably mortgages, must be registered under land registration statutes. Personal property security in Ontario is registered under the PPSA, as set out above.

Je considère les expressions *land security/ security on land, real security², real estate security/ security on real estate* et *real property security/ security on real property* comme synonymiques.

LES ÉQUIVALENTS

La *Personal Property Security Act* du Manitoba (S.M. 1993, chap. 14) et la *Personal Property Security Act* du Nouveau-Brunswick (S.N.B. 1993, ch. P-7.1) sont traduites par « *Loi sur les sûretés relatives aux biens personnels* ». La *Personal Property Security Act* de l'Ontario (R.S.O. 1990, c. 10) est traduite par « *Loi sur les sûretés mobilières* ».

Juriterm recommande « sûreté mobilière »; ce tour a l'avantage évident d'être moins lourd que « sûreté relative aux biens personnels ». De plus, le terme « mobilier » semble correspondre au sens de *chattel* et de *personal property* dans le présent contexte des sûretés.

Dans l'arrêt *Banque de Montréal c. Hall*, [1990] 1 R.C.S. 121, les termes *personal property security* et *chattel security* sont rendus par « sûreté mobilière ». De même, l'arrêt *Giffen (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 91 rend *personal property security* par « sûreté mobilière ». Finalement, dans *Banque Royale du Canada c. Sparrow Electric Corp.*, [1997] 1 R.C.S. 411, *personal property security* est rendu par « sûreté mobilière » et *chattel security*, par « garantie mobilière ».

Pour les autres termes on rencontre différents équivalents.

Juriterm donne « sûreté foncière » pour *real security*² et *security on real estate* qu'il traite comme des synonymes; il donne « sûreté immobilière » pour *land security/security on land*. Cette distinction entre *real security*² et *security on real estate* d'une part et *land security/security on land* d'autre part, s'explique par le fait qu'une *land security* peut viser par exemple une hypothèque sur un bail. En théorie, le bail est un bien personnel et non réel. On ne pourrait alors parler de « sûreté foncière ». Cependant, dans la réalité, on ne fait pas cette distinction. Par ailleurs, les termes « foncier » et « immobilier » sont considérés comme des synonymes (voir ci-dessous)

Dans la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. 1985, ch. C-36, au par. 11.8(8), on trouve, pour *security on the real property*, « sûreté sur le bien immeuble ».

La *Loi sur les arrestations et interrogatoires*, L.R.N.-B. 1973, ch. A-12 (par. 11(2)) donne « sûreté sur les biens réels » pour *security on real estate*.

Je propose soit « sûreté immobilière » soit « sûreté foncière ». Ces deux équivalents sont synonymiques. Voir les définitions suivantes de Gérard Cornu :

[foncier,ière] Qui se rattache à un fonds de terre, plus gén. à un immeuble.

[immobilier] Qui se rapporte aux immeubles (Droit immobilier). Syn. *foncier*.

Étant donné le choix de « sûreté mobilière » plus haut, « sûreté immobilière » me semble la solution appropriée.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

<p>chattel security; personal property security; security on personal property</p> <p>ANT charge on land¹; charge upon land¹; land charge¹; land security; security on land; real property security; security on real property; real estate security; security on real estate; real security²</p>	<p>sûreté mobilière (n.f.)</p> <p>Voir sûreté¹</p> <p>ANT sûreté immobilière</p>
<p>charge on land¹; charge upon land¹; land charge¹; land security; security on land; real property security; security on real property; real estate security; security on real estate; real security²</p> <p>ANT chattel security; personal property security; security on personal property</p>	<p>sûreté immobilière (n.f.)</p> <p>Voir sûreté¹</p> <p>ANT sûreté mobilière</p>

