Document généré le 3 juil. 2025 21:49

Revue générale de droit

Terrance G. Cooper, *Crown Privilege*, Aurora, Canada Law Book, 1990, 290 pages, ISBN 0-88804-106-3
Chantal Desjardins, Céline Tremblay, *Aide-mémoire 306 — Marques de commerce*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1990, 62 pages, ISBN 2-920831-14-3
C. Fortin, *Comment acheter ou revendre votre immeuble résidentiel à revenus — une transaction immobilière démystifiée*, Montréal, Les Éditions Quebecor et Wilson & Lafleur Ltée, 1991, 195 pages, ISBN 2-89089-800-8
Mireille Goulet, *Le nantissement commercial*, Montréal, Wilson et Lafleur — Martel, 1990, 143 pages, ISBN 2-920831-18-6
Denys-Claude Lamontagne, Gérald Goldstein, *Droit des contrats — vente/bail/mandat — Recueil de jurisprudence*, Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 1990, 872 pages, ISBN 2-920376-79-9
André Morel, *Code des droits et libertés*, 4e édition, Montréal, les Éditions Thémis, 1991, 375 pages, ISBN 2-920376-88-8

Daniel Roussy, Charles Malone et Gilles Renaud

Volume 22, numéro 2, juin 1991

URI : https://id.erudit.org/iderudit/1058138ar
DOI : https://doi.org/10.7202/1058138ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Éditions Wilson & Lafleur, inc.

ISSN

0035-3086 (imprimé)
2292-2512 (numérique)

Découvrir la revue

Citer ce compte rendu

Roussy, D., Malone, C. & Renaud, G. (1991). Compte rendu de [Terrance G. Cooper, *Crown Privilege*, Aurora, Canada Law Book, 1990, 290 pages, ISBN 0-88804-106-3 / Chantal Desjardins, Céline Tremblay, *Aide-mémoire 306 — Marques de commerce*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1990, 62 pages, ISBN 2-920831-14-3 / C. Fortin, *Comment acheter ou revendre votre immeuble résidentiel à revenus — une transaction immobilière démystifiée*, Montréal, Les Éditions Quebecor et Wilson & Lafleur Ltée, 1991, 195 pages, ISBN 2-89089-800-8 / Mireille Goulet, *Le nantissement commercial*, Montréal, Wilson et Lafleur — Martel, 1990, 143 pages, ISBN 2-920831-18-6 / Denys-Claude Lamontagne, Gérald Goldstein, *Droit des contrats — vente/bail/mandat — Recueil de jurisprudence*, Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 1990, 872 pages, ISBN 2-920376-79-9 / André Morel, *Code des droits et libertés*, 4e édition, Montréal, les Éditions Thémis, 1991, 375 pages, ISBN 2-920376-88-8]. *Revue générale de droit*, *22*(2), 487–492. https://doi.org/10.7202/1058138ar

Droits d'auteur © Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa, 1991

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

NOTULES*

Terrance G. COOPER, *Crown Privilege*, Aurora, Canada Law Book, 1990, 290 pages, ISBN 0-88804-106-3.

Privilège de la Couronne? Il semble qu'un ouvrage traitant d'un sujet aussi spécifique n'aurait, théoriquement, rien à dire. Mais non. Près de trois cents pages de textes et de commentaires viennent nous en apprendre un peu plus long sur les circonstances qui font qu'en certaines occasions, l'intérêt public commande qu'on ne puisse soumettre une preuve lors d'une enquête. Sa base est essentiellement de droit public et elle n'est pas invoquée pour soutirer quelques avantages tactiques mais bien pour la protection d'un intérêt public particulier.

Débutant sur une perspective historique, monsieur Cooper nous fait glisser très vite vers les aspects substantifs de la common law traitant de la question du privilège de la Couronne. Celle-ci est en partie codifiée par les articles 37 à 39 de la *Loi sur la preuve*, L.R.C. 1985, ch. E-5 (voir le pendant québécois en l'article 308 du *Code de procédure civile* qui n'est, selon l'arrêt *Bisaillon* c. *Keable*, (1983) 7 C.C.C. (3d) 385, qu'une codification de la common law et donc des articles pertinents de la *Loi sur la preuve*).

Cependant, dans son utilisation, la Couronne devra faire preuve de diligence. Ainsi, si l'Exécutif conclut qu'une preuve versée au dossier est acceptée, il ne pourra faire volte-face. Ceci correspondra à un *waiver* empêchant la Couronne de revenir sur sa décision.

L'auteur passe ensuite aux aspects procéduraux de l'utilisation d'un tel privilège. Partant d'un historique, le tout suivi des formules à utiliser pour invoquer un tel privilège, il passera en revue les différentes formes d'objections ou moyens de défense contre une telle arme pour ensuite s'arrêter sur les appels possibles.

Le chapitre IV, traitant plus spécifiquement de la *Loi sur la preuve*, analyse les articles 37 (intérêt public), 38 (relations internationales, défense et sécurité) et 39 (Conseil privé). Les formes procédurales à exercer sous cette loi sont mises en relief au chapitre suivant.

Après de brefs commentaires, au chapitre VI, les privilèges de l'informateur sont traités au chapitre VII. Il est de loin le plus long chapitre de ce volume puisque, dans le domaine des privilèges, c'est le sujet le plus en vogue par les temps qui courent.

L'analyse extrêmement fouillée de ce dernier aspect des privilèges fut réalisée en grande partie lorsque l'auteur entra au service du ministère de la Justice comme procureur-assistant de la Couronne. Toute la partie traitant du privilège de la Couronne est, quant à elle, une version « remise à neuf » de sa thèse de maîtrise.

Chacun des chapitres est suivi d'un commentaire où l'auteur expose en bref les points étudiés dans le chapitre et les conclusions importantes à retenir. C'est un instrument très pratique pour ainsi avoir en quelques secondes un résumé succinct d'une matière qui peut être souvent longue et hardue à lire.

Nous faisant voyager à travers des centaines d'années de jurisprudence britannique et canadienne en y retraçant les racines d'un pouvoir à la base exécutif mais qui chamboule aussi le pouvoir judiciaire, monsieur Cooper nous enseigne une autre ramification du droit souvent méconnu mais qui est capitale dans les litiges de nature surtout criminelle. Par le fait même, ce volume est surtout destiné aux criminalistes mais est certainement d'un tout aussi grand intérêt pour le juriste oeuvrant dans les domaines administratifs ou constitutionnels du droit.

D.R.

* Ces notules ont été préparées par Charles Malone, Gilles Renaud et Daniel Roussy.

Chantal DESJARDINS, Céline TREMBLAY, *Aide-mémoire 306 — Marques de commerce*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1990, 62 pages, ISBN 2-920831-14-3.

Les avantages conférés par l'enregistrement d'une marque de commerce sont nombreux: outre le fait de donner avis aux autres commerçants que notre marque est employée, le dépôt donne un droit exclusif sur l'ensemble du territoire canadien (contrairement à la marque non enregistrée, qui se limite à la région où la marque a acquis une signification secondaire) et facilite les procédures au niveau de la preuve du droit qui y est rattachée.

Cet *Aide-mémoire* a un objectif simple: décrire méthodiquement les étapes et les formalités d'un enregistrement. Ainsi, la recherche initiale nous permettant de déterminer si la marque que l'on souhaite enregistrer est déjà employée est cruciale (pp. 1-4). Ce n'est qu'une fois cette étape franchie que l'on peut procéder à la rédaction de la demande (pp. 4-8) qui fera l'objet d'un examen par le Bureau des marques de commerce (pp. 9-12). Les auteures distinguent les modalités d'une demande non contestée (pp. 1-12) de la demande qui fait l'objet d'une opposition (pp. 13-18). Fidèle à l'agencement de la collection *Aide-mémoire*, une partie distincte est consacrée aux règles gouvernant la représentation de la partie adverse. En matière de marques de commerce, la partie adverse est l'opposant (pp. 19-26). L'ouvrage consacre également une partie autonome aux procédures spéciales qui débordent le cadre habituel des démarches en vue de l'enregistrement: transfert de propriété, changement de nom, etc.

Maladroitement situé à la fin de l'ouvrage, le « rappel théorique » expose les grandes définitions à connaître sous la loi fédérale (pp. 37-45). Il est à noter que, contrairement à la plupart des ouvrages de la collection *Aide-mémoire*, aucun renvoi à la jurisprudence n'est effectué. Cette lacune conduit parfois à des simplifications à outrance. À titre d'exemple, on peut difficilement se limiter aux trois courts paragraphes consacrés au caractère descriptif de la marque de commerce quand l'on sait que l'article en question (12(1)b)) a fait l'objet d'une abondante jurisprudence, parfois controversée!

Malgré cette lacune, l'ouvrage, très bref et concis, devrait faciliter la compréhension de ce domaine de la propriété intellectuelle chez les non-initiés. Toute recherche approfondie est cependant exclue, l'ouvrage en question ne pouvant, à notre avis, même constituer un point pour une telle entreprise.

C.M.

C. FORTIN, *Comment acheter ou revendre votre immeuble résidentiel à revenus — une transaction immobilière démystifiée*, Montréal, Les Éditions Quebecor et Wilson & Lafleur Ltée, 1991, 195 pages, ISBN 2-89089-800-8.

Cet ouvrage de Me Clément Fortin, avocat et membre de la Chambre immobilière de Montréal, de l'Association de l'immeuble du Québec et de l'Association de l'immeuble du Canada, est un complément à une première publication traitant du même sujet (*Comment réussir dans l'immobilier ou faire de l'argent dans l'immobilier... c'est toujours possible*!). À partir d'une étude de cas, l'auteur analyse les différentes étapes à suivre pour acheter ou vendre une propriété à revenus. Même s'il n'est pas possible d'analyser, à partir d'un seul cas, toutes les hypothèses pouvant être soulevées à l'occasion d'une transaction immobilière, il reste que cette étude est fort utile sur le plan pédagogique car elle permet au lecteur de simuler et d'analyser à fond une opération immobilière concrète. L'ouvrage vise donc surtout à faire acquérir à ceux qui l'aborderont une méthode de travail.

L'ouvrage compte treize courts chapitres traitant des sujets suivants: les objectifs de l'investisseur (acheteur et vendeur); la recherche d'un immeuble à revenus (l'ordinateur de la Chambre immobilière de Montréal, les différents contrats de courtage,

les journaux); les critères à évaluer en vue d'un achat; quand, comment et pourquoi revendre; l'analyse financière d'un immeuble à revenus (calcul du revenu, frais d'exploitation, revenu net, liquidité); méthodes empiriques pour établir la valeur d'un immeuble à revenus; ratios utilisés pour analyser un investissement immobilier; méthodes utilisées par les évaluateurs pour évaluer un immeuble à revenus; les programmes informatiques de calcul de rendement d'un immeuble résidentiel à revenus; la promesse d'achat et les contre-propositions; les formalités de transfert de la propriété (envoi des documents pertinents au notaire, prise en charge de l'hypothèque par l'acheteur, transfert des assurances, examen des titres, certificat de localisation, ajustements); la gestion de l'immeuble; et finalement, quelques questions relatives à l'impôt (imposition du revenu de location, déduction des dépenses ou frais d'exploitation, déduction pour amortissement). À la fin du volume, l'auteur présente en une série de douze appendices de nombreux exemples des différents calculs, formalités et contrats inhérents aux transactions immobilières.

Il s'agit donc ici d'un ouvrage essentiellement axé sur la pratique. Le texte y est simple, clair et bien aéré. La table des matières bien subdivisée permet au lecteur de consulter rapidement les sujets d'intérêt particulier. C'est un outil précieux pour le néophyte qui désire investir dans les propriétés résidentielles à revenus: il y trouvera un livre de référence facile à consulter lui donnant de nombreux conseils pratiques. Ceux et celles qui désirent faire carrière dans l'immobilier comme courtier, investisseur ou gestionnaire, ainsi que les professionnels œuvrant directement ou indirectement dans ce domaine pourront également en tirer profit.

G.R.

Mireille GOULET, *Le nantissement commercial*, Montréal, Wilson et Lafleur — Martel, 1990, 143 pages, ISBN 2-920831-18-6.

Énoncé par les articles 1979 e) et ss. C.c.B.-C., le nantissement commercial ne fait partie de notre droit que depuis trente ans seulement. Une personne non expérimentée pourrait facilement se laisser piéger par cet aspect du financement corporatif à cause de la simplicité relative des textes législatifs. La réalité est bien différente: une parfaite maîtrise du sujet peut nous éviter de faire de monumentales erreurs, une simple négligence ou un oubli très coûteux, et est nécessaire pour un juriste œuvrant dans le domaine corporatif. Aucun volume n'existait dans la masse de doctrine québécoise qui résumait ou synthétisait cette partie du droit: l'étude détaillée de Me Mireille Goulet, en consacrant force détails sur le droit comparé (avec le droit français), l'historique et le développement de cette notion, tombe à point.

Sous une logique classique mais qui a fait ses preuves, Me Goulet, avant de s'attaquer aux points chauds de cette partie de la doctrine, résume les conditions de validité du nantissement commercial. Traitant des conditions de fond, l'auteure, dès le début, impose un rythme rapide, clair et précis sur ses positions faces aux différentes questions doctrinales. Par exemple, sur la question de savoir s'il est possible de nantir un immeuble par destination, Me Goulet, faisant voler en éclats les arguments d'auteurs prestigieux avec une verve sans égale, prend la position contraire et affirme qu'un immeuble par destination peut l'être par une interprétation du Titre seizième en entier du Code civil[1].

En feuilletant les premières pages, le lecteur comprendra vite qu'il a entre les mains un petit livre controversé, aux

1. Voir page 18: seul Jacques AUGER, « Les sûretés réelles et personnelles à travers la jurisprudence récente », [1982] *C.P. du N.* 123, pp. 171-173, supporte cette vision des choses. Voir les notes 44 et 45.

positions modernes et bien adaptées aux réalités nouvelles du financement corporatif: on ne pourra certainement pas reprocher à Me Goulet d'être vague dans ses impresssions ou opinions. Elle énonce ce qu'elle pense de plus logique en étoffant ses arguments par une recherche de texte adroite et très bien fouillée malgré l'imprécision et les interprétations vagues de la jurisprudence québécoise.

Traitant des conditions de validité, la première partie passe en revue les conditions de fond — un commerçant consent un nantissement pour garantir un prêt ou une ouverture de crédit sur de l'outillage et du matériel d'équipement professionnel n'excédant pas dix ans — et de forme (enregistrement et autre). Chacun de ces points y est étudié en détail.

La seconde partie est consacrée aux droits et obligations des parties: ceux du débiteur (qui ne sont que des obligations) et ceux du créancier (n'ayant presque pas d'obligations, ce chapitre est consacré à ses recours).

Le débiteur, tout en utilisant les biens sous sa possession en bon père de famille et à l'usage pour lesquels ils sont destinés, ne pourra, selon l'auteure, disposer des biens nantis avant remboursement. Cependant, on ne pourra rien reprocher à un tiers acquéreur de bonne foi que sous certaines conditions. S'appuyant de plus sur la thèse majoritaire, le créancier subséquent à un nantissement enregistré antérieurement ne pourra avoir priorité; du moins il pourra être payé par concurrence avec l'autre.

L'auteure identifie deux catégories de recours. Le créancier du nantissement commercial qui n'est pas en possession des biens nantis peut chercher à en obtenir la possession en exerçant son droit de revendiquer contre le débiteur. Il devrait avoir cette faculté, selon Me Goulet, contre le tiers saisissant et, assimilant le nantissement à une sorte d'hypothèque mobilière, contre le tiers acquéreur. Le créancier peut aussi prendre action en justice pour faire vendre selon la loi non seulement les biens nantis mais tous les biens du débiteur.

La dernière partie de l'ouvrage traite du conflit sur le produit d'une éventuelle vente entre le créancier du nantissement et les autres créanciers garantis. Conférant, selon l'article 1979h C.c.B.-C., un privilège du rang de créancier gagiste au créancier du nantissement commercial, il est — relativement — simple de régler le problème des détenteurs de privilèges mobiliers.

Il est par contre un peu plus délicat de traiter de ce problème avec le créancier hypothécaire. En effet, le nantissement commercial subsiste sur les biens devenus immeubles par destination. En reprenant la thèse majoritaire, Me Goulet suit l'interprétation récente donnée par la jurisprudence voulant qu'un privilège soumis à la formalité d'enregistrement qui est enregistré dans les délais prime sur les hypothèques enregistrées antérieurement. Qu'en est-il cependant si le créancier hypothécaire décide d'exercer sa clause de dation en paiement? Bien que ni la doctrine ou la jurisprudence n'aient traité de cette question, l'auteure prend alors la position de la priorité d'enregistrement: une hypothèque enregistrée antérieurement aurait alors préséance sur un nantissement enregistré subséquemment.

Mireille Goulet nous présente ici un intéressant petit volume qui permettra sans doutes à de nombreuses personnes d'avoir une nouvelle inspiration à l'argumentation et la pratique du financement corporatif. L'auteure fait partie de cette nouvelle génération qui agrandirait encore la notion de nantissement commercial pour lui redonner la flexibilité avec laquelle, originellement, elle avait été conçue.

D.R.

Denys-Claude LAMONTAGNE, Gérald GOLDSTEIN, *Droit des contrats — vente/bail/mandat — Recueil de jurisprudence*, Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 1990, 872 pages, ISBN 2-920376-79-9.

Ce nouveau volume de la collection Recueil collectif est le premier à regrouper en version intégrale les principaux arrêts du droit de la vente, du bail et du mandat. Les arrêts choisis, au nombre de 89, ont été regroupés en quatre grandes parties. La première partie, de loin la plus volumineuse avec plus de la moitié des arrêts reproduits, porte sur la vente en général: les avant-contrats (promesse de vente, pacte de préférence), la formation du contrat de vente, l'objet de la vente (la chose vendue, le prix), le transfert de la propriété et des risques, l'obligation de délivrance du vendeur, l'obligation du vendeur de garantie contre l'éviction et les vices cachés, l'obligation de l'acheteur de prendre livraison et de payer le prix.

La deuxième partie concerne les ventes particulières: la vente à réméré, la vente à tempérament, la cession de créance, la vente de droits litigieux et la vente en bloc. Dans la troisième partie, nous retrouvons le louage de choses ou « bail »: obligation du locateur de délivrance, d'entretenir la chose louée, de procurer la jouissance paisible de la chose louée, obligation du locataire de payer le loyer, d'user de la chose avec diligence et conformément à sa destination, de restitution à la fin du bail, sous-location et cession de bail, fin et renouvellement de bail, ensembles immobiliers et constituts. Enfin, la dernière partie traite du mandat: nature du mandat et obligations des parties.

Une table thématique très complète indique, pour chacune des sections de l'ouvrage, les arrêts reproduits ainsi qu'une bibliographie sommaire des ouvrages et articles de revue portant sur le sujet, ce qui peut s'avérer très utile pour pousser plus loin la recherche sur certains points précis. À noter cependant qu'il n'y a pas d'index analytique des décisions reproduites ou des articles du *Code civil du Bas-Canada* cités dans ces décisions; la consultation de l'ouvrage en aurait été grandement facilitée. Cet ouvrage, même s'il a d'abord été conçu comme livre de référence pour les étudiants en droit, peut aussi être d'une grande utilité pour les juristes en général.

G.R.

André MOREL, *Code des droits et libertés*, 4e édition, Montréal, les Éditions Thémis, 1991, 375 pages, ISBN 2-920376-88-8.

Ce recueil d'instruments québécois, fédéraux et internationaux relatifs aux libertés publiques a été grandement apprécié lors de sa première parution en 1984, « à l'heure où l'interprétation de la Charte canadienne [était] en gestation » ((1984) 15 *R.G.D.* 692). Sept ans se sont écoulés et ce Code en est maintenant à sa quatrième édition, démontrant ainsi le grand succès qu'il a obtenu auprès des étudiants et des avocats.

Les textes législatifs et les règlements qui composent ce recueil ont été mis à jour au 10 décembre 1990. Le professeur Morel est demeuré fidèle à l'agencement qui a caractérisé les trois premières éditions: la première partie contient les textes législatifs canadiens tandis que la deuxième est composée des documents internationaux, européens et américains. La grande différence par rapport à l'édition précédente — 1989 — réside dans la modification de la Charte québécoise: la *Loi modifiant la Charte des droits et libertés de la personne concernant la Commission et instituant le Tribunal des droits de la personne* (L.Q. 1989, c.51), entrée en vigueur le 10 décembre 1990, laquelle est venue modifier le fonctionnement de la Commission québécoise et a institué un Tribunal spécialisé qui, selon le professeur Morel, sera « appelé à jouer un rôle-clé en matière de discrimination et dans la mise en œuvre des programmes d'accès à l'égalité au Québec » (p. VII).

En raison de l'influence qu'exercent de nos jours les documents internationaux et américains dans l'interprétation de nos instruments nationaux, le lecteur se doit de

se familiariser avec ces textes: près de cent pages y sont consacrées. Cependant, à l'instar de Chantal Jacquier ((1984) 15 *R.G.D.* 692), nous regrettons que la version anglaise des documents européens et internationaux ne soit pas reproduite, surtout si l'on considère que notre Cour suprême y a souvent recours et que les termes peuvent influencer leur interprétation.

Son format de poche traditionnel demeure intact, ainsi que son objectif: fournir à tous l'heure juste dans le domaine des libertés publiques.

C.M.