

Connaissez-vous le Registre des droits personnels et réels mobiliers ???

Le **Registre des droits personnels et réels mobiliers** aussi connu sous le nom du **RDPRM** existe depuis le 1er janvier 1994 et pourtant très peu de citoyens en connaissent l'existence ou ont même une idée de son importance ou des problèmes que sa consultation pourrait leur épargner.

Les droits immobiliers

Les droits immobiliers portent sur les immeubles. Nous sommes tous plus ou moins familiers avec les **Bureaux de la publicité des droits**, soit les anciens "bureaux d'enregistrement" localisés dans chacun des districts judiciaires du Québec et où étaient enregistrés les titres de propriété immobilières. À savoir, lorsque je vends ou que j'acquiers la propriété d'un immeuble le contrat d'achat, la donation ou le testament en vertu duquel je vends ou j'acquiers un immeuble doit obligatoirement y être déposé pour être opposable aux tiers et démontrer que je suis le nouveau propriétaire de cet immeuble.

C'est aussi dans ces **Bureaux de la publicité des droits** que sont déposées les **hypothèques immobilières** sur vos maisons et immeubles détenues par les Banques et Caisses populaires et ce, afin d'être opposables aux tiers. On les retrouve à l'Index aux immeubles.

Les droits mobiliers

Le **Registre des droits personnels et réels mobiliers** a quant à lui pour objet la publicité des droits personnels et des droits réels mobiliers que la loi soumet expressément à la publicité afin qu'ils soient opposables aux citoyens en général qui ne peuvent pas prétendre qu'ils en ignoraient l'existence. Les droits mobiliers portent sur nos biens meubles. Ainsi, depuis 1994, avec l'arrivée du nouveau Code civil du Québec, on peut aussi créer des **hypothèques mobilières** sur nos biens meubles et les donner en garantie à des prêteurs, institutions financières et même à d'autres citoyens qui nous financeraient par exemple.

Les droits visés

Parmi les droits qui peuvent être enregistrés au **RDPRM** on retrouve notamment les droits personnels et réels mobiliers suivants:

- les hypothèques mobilières (**Exemple: l'hypothèque mobilière donnée en faveur de votre institution financière sur votre automobile achetée et financée à crédit**)
- les réserves de droit de propriété sur les biens loués comme des automobiles ou sur des biens achetés à tempérament et dont vous ne devenez propriétaire qu'une fois que vous aurez effectué le dernier versement (**Exemple: l'automobile que vous louez et qui appartient toujours au garage ou à la compagnie de location ou le mobilier de salle à manger acheté à crédit chez Meubles Domon ou chez Brault et Martineau et que vous ne commencerez à payer que dans 12 mois pendant les 36 prochains mois**)
- les droits de nature matrimoniale. Avant le 1er janvier 1994, tous les droits de nature matrimoniale étaient inscrits dans le Registre central des régimes matrimoniaux (**Exemple: les contrats de mariage, leurs modifications, les jugements de séparation de corps, en nullité de mariage ou en divorce**). Depuis cette date, ils sont maintenant inscrits au **RDPRM**. Si vous êtes divorcés votre jugement de divorce y est inscrit.

Le but même de la création et de l'existence du **Registre des droits personnels et réels mobiliers** est précisément de faire la publicité pour faire connaître l'existence de ces droits sur les biens dont les citoyens sont propriétaires et aussi pour protéger ceux qui en sont les titulaires comme les institutions financières, banques, Caisses populaires, compagnies de finance ou même d'autres citoyens.

Pour pouvoir opposer ces droits et garanties de paiement aux citoyens les vendeurs, institutions financières et prêteurs doivent obligatoirement les inscrire au **DPRM** à défaut de quoi ils ne sont pas opposables aux tiers.

Deux exemples

Vous est-il jamais arrivé d'entendre parler de quelqu'un qui avait acheté un véhicule automobile usagé acheté à partir d'une annonce classée dans La Presse ou le Journal de Montréal, qui a payé 5,000\$ ou 10,000\$ pour ledit véhicule, par chèque visé au nom du vendeur et qui quelques mois plus tard recevait une lettre mise en demeure d'une banque ou d'une Caisse populaire lui disant qu'elle détenait une hypothèque mobilière sur ledit véhicule et qu'à défaut par lui de rembourser le solde dû de 3,500\$ sur le prêt, ledit véhicule serait saisi et vendu aux enchères pour payer l'institution financière.

Il en est de même pour les entreprises qui achètent des équipements ou des inventaires à crédit pour exploiter leur entreprise (Exemple: des équipements de restaurant ou inventaire de marchandises) et sur lesquels une hypothèque mobilière a été donnée ou sur lesquels le vendeur a réservé son droit de propriété jusqu'à parfait paiement i.e. tant que l'acheteur n'aura pas effectué son dernier versement.

Si ces droits ont été inscrits au RDPRM, le nouvel acheteur de l'automobile ou des équipements ou de l'inventaire n'aura pas un titre claire et libre de garanties et l'institution financière en faveur de laquelle une telle garantie aura été donnée pourra exercer ses droits en vertu de sa garantie mobilière. Comme il s'agit d'un registre public auquel toute personne peut avoir accès, le nouvel acquéreur ne pourra pas prétendre en ignorer l'existence ou encore plaider l'ignorance de la loi. Il devra payer le solde encore impayé et retrouver le vendeur pour se faire rembourser ou remettre le bien qu'il a acheté.

COMMENT SAVOIR ???

La consultation du Registre des droits personnels et réels mobiliers est relativement facile et je vous la recommande dans tous les cas où vous projetez d'acheter un véhicule d'occasion par exemple pour vous éviter de mauvaises surprises par la suite.

Vous pouvez notamment vous présenter au Palais de Justice de Montréal où se trouve le Registre et y effectuer une recherche sur leurs ordinateurs .

Mais, je vous recommande plutôt d'accéder directement au **RDPRM** par le biais de son site WEB à l'adresse www.rdprm.gouv.qc.ca

En effet, il s'agit d'une manière simple et efficace d'y effectuer vos recherches à partir de chez vous. Par la suite, une fois que vous avez accédé au site, dirigez vous vers la section "**Consultation du registre**" pour ensuite utiliser la "**consultation assistée**". Il s'agit d'un site de recherche très facile d'accès et d'utilisation. Il y a des coûts reliés à ces recherches. Par exemple, pour vérifier un véhicule routier, il en coûte 3\$ par recherche. Vous pouvez payer le tarif exigible par carte de crédit.

Ce Registre est une source d'informations très précieuse et sa consultation

pourrait vous éviter de bien fâcheuses surprises.

Si vous avez des questions ou des sujets concernant cette rubrique, n'hésitez pas à communiquer avec le Service de référence du Barreau de Laval au 450-686-2958 pour consulter un avocat spécialisé dans ce domaine.