

**Assemblée générale**Distr.: Limitée
7 juin 2004Français
Original: Anglais

**Commission des Nations Unies
pour le droit commercial international**
Groupe de travail VI (Sûretés)
Sixième session
Vienne, 27 septembre-1^{er} octobre 2004

Sûretés**Recommandations du projet de guide législatif sur les
opérations garanties****Rapport du Secrétaire général**

Table des matières

	<i>Recommandation</i>	<i>Page</i>
I. Champ d'application	1-5	2
II. Constitution	6-13	3
III. Opposabilité aux tiers	14-32	4
IV. Priorité	33-54	8



Recommandations du projet de guide législatif sur les opérations garanties

I. Champ d'application

Objet

1. L'objet des dispositions concernant le champ d'application de la loi sur les opérations garanties (ci-après dénommée "la loi") devrait être de spécifier les parties, les sûretés, les obligations garanties et les biens auxquels la loi s'applique.

Sûretés réelles mobilières

2. La loi devrait traiter des sûretés sur des biens meubles et des immeubles par destination qui garantissent le paiement ou une autre forme d'exécution d'une ou plusieurs obligations, actuelles ou futures, déterminées ou déterminables.

Parties, sûretés réelles mobilières, obligations garanties et biens visés

3. Le champ d'application de la loi devrait être aussi large que possible pour ce qui est des parties et des types de sûretés réelles mobilières, des obligations garanties et des biens grevés visés. Les exceptions devraient être limitées et clairement énoncées dans la loi.

4. En particulier la loi devrait s'appliquer:

- a) Aux personnes morales et physiques, y compris les consommateurs;
- b) Aux droits créés contractuellement pour garantir tous types d'obligation, y compris des obligations futures, des montants fluctuants d'obligations et des obligations décrites en termes génériques;
- c) À tous les types de biens meubles et d'immeubles par destination, corporels ou incorporels, qui ne sont pas expressément exclus par la loi, y compris les stocks, le matériel et autres marchandises, les créances de somme d'argent, [chèques, billets à ordre, comptes de dépôt, lettres de crédit et droit de propriété intellectuelle], ainsi que le produit de ces biens; [*Note à l'intention du Groupe de travail: si le Groupe de travail décide que ces types de biens devraient être visés dans le projet de guide, il souhaitera peut-être revoir les recommandations pour s'assurer qu'elles conviennent aussi à ces biens et pour ajouter en cas de besoin des recommandations spéciales*];
- d) Aux droits portant sur tous les biens d'un constituant;
- e) À une sûreté constituée par transfert de propriété [et à tous les autres types de droits garantissant le paiement ou une autre forme d'exécution d'une ou plusieurs obligations, quelle que soit la forme de l'opération et que la propriété des biens grevés soit détenue par le créancier garanti ou par le constituant]. [*Note à l'intention du Groupe de travail: le Groupe de travail souhaitera peut-être envisager: i) d'inclure la réserve de propriété dans le régime législatif recommandé et de lui accorder un traitement privilégié aux fins de la priorité ou à d'autres fins; ii) d'exclure au moins la réserve de propriété simple du régime législatif recommandé, mais de la soumettre, à quelques exceptions près, à l'inscription aux*

fins de traiter les conflits de priorité; iii) d'exclure au moins la réserve de propriété simple du régime législatif recommandé. Voir également les recommandations 10, 27, 43, 72, 76, 82 et 86.]

5. La loi ne devrait pas s'appliquer aux sûretés portant sur:

- a) Des valeurs mobilières; et
- b) [...].

II. Constitution

Objet

6. L'objet des dispositions de la loi concernant la constitution est de spécifier de quelle manière une sûreté sur un bien meuble est constituée entre le constituant et le créancier garanti.

Convention constitutive de sûreté

7. La loi devrait spécifier qu'une sûreté réelle mobilière est constituée entre le constituant et le créancier garanti par une convention constitutive de sûreté.

Remise de la possession

8. La constitution d'une sûreté réelle mobilière avec dépossession requiert, outre une convention, la remise de la possession des biens à grever au créancier garanti ou à un tiers qui détient les biens pour le compte du créancier garanti (autre que le constituant ou un mandataire ou un employé du constituant) (voir recommandation 28).

Contenu minimum de la convention constitutive de sûreté

9. La loi devrait prévoir que la convention constitutive de sûreté doit, au minimum, identifier le créancier garanti et le constituant et décrire raisonnablement l'obligation garantie et les biens devant être grevés. Une description générique de l'obligation garantie et des biens grevés devrait être suffisante.

Forme

10. La loi devrait prévoir que la convention constitutive de sûreté doit faire l'objet d'un écrit, lequel ne doit pas être nécessairement signé dès lors que l'intention du constituant d'accorder une sûreté ressort clairement du document. *[Note à l'intention du Groupe de travail: le Groupe de travail souhaitera peut-être limiter l'exigence d'un écrit aux sûretés réelles mobilières sans dépossession. Le Groupe de travail souhaitera peut-être aussi exclure la réserve de propriété simple de l'exigence d'un écrit.]*

11. La loi devrait préciser qu'un message de données peut satisfaire à l'exigence d'un écrit si l'information qu'il contient est accessible pour être consultée ultérieurement (voir article 6 de la Loi type de la CNUDCI sur le commerce électronique). Le terme "message de données" désigne l'information créée, envoyée, reçue ou conservée par des moyens électroniques ou optiques ou des

moyens analogues, notamment, mais non exclusivement, l'échange de données informatisées (EDI), la messagerie électronique, le télégraphe, le télex et la télécopie (voir article 2 a) de la Loi type de la CNUDCI sur le commerce électronique).

Biens et obligations pouvant faire l'objet d'une convention constitutive de sûreté

12. La loi devrait permettre de garantir tous les types d'obligations, y compris les obligations futures et les obligations dont le montant fluctue. Elle devrait également permettre de constituer une sûreté sur tous les types de biens, y compris les immeubles par destination et les accessoires, ainsi que sur les biens dont le débiteur n'est pas propriétaire ou n'a pas la faculté de disposer ou qui n'existent pas au moment de la convention constitutive de sûreté, et sur le produit des biens grevés. Les exceptions à ces règles devraient être limitées et clairement énoncées dans la loi.

Moment de la constitution

13. La loi devrait prévoir qu'une sûreté réelle mobilière avec dépossession est constituée au moment où le constituant remet la possession ou le contrôle des biens à grever au créancier garanti ou à un tiers qui détient les biens pour le compte du créancier garanti (autre que le constituant ou un mandataire ou un employé du constituant), sauf accord contraire des parties. Une sûreté réelle mobilière sans dépossession est constituée au moment où la convention constitutive de sûreté est conclue, sauf accord contraire des parties. Une sûreté portant sur des biens futurs est constituée au moment où le débiteur ou un autre constituant acquiert des droits sur ces biens.

III. Opposabilité aux tiers

Objet

14. L'objet des dispositions de la loi imposant une étape supplémentaire pour qu'une sûreté puisse être opposée à un réclamant concurrent ont pour objet:

- a) D'avertir les tiers intéressés par les biens meubles du constituant du risque que ces biens soient grevés d'une sûreté; et
- b) De fixer une référence temporelle pour l'établissement des rangs de priorité entre créanciers garantis et entre un créancier garanti et d'autres catégories de réclamants concurrents.

Moyens d'assurer l'opposabilité aux tiers

15. La loi devrait prévoir que l'opposabilité d'une sûreté à un réclamant concurrent est subordonnée à l'un des événements ci-après:

- a) Inscription d'un avis concernant la sûreté dans un registre général des sûretés;
- b) Dépossession du constituant si les biens grevés sont des articles spécifiques de biens meubles corporels;

[c) Transfert du contrôle au créancier garanti si les biens grevés sont constitués par [certaines obligations incorporelles, autres que des créances de somme d'argent, dues au constituant par un tiers] [un compte de dépôt];]

d) Inscription d'un avis concernant la sûreté dans un registre spécialisé des titres de propriété si les biens grevés sont des articles spécifiques de biens meubles pour lesquels un titre est établi, en vertu d'une autre loi de l'État adoptant, par voie d'inscription dans un tel registre; ou

e) Notation de la sûreté sur le certificat de titre si les biens grevés sont des articles spécifiques de biens meubles corporels pour lesquels, en vertu d'une autre loi de l'État adoptant, la propriété est attestée par un certificat de titre.

16. La loi devrait confirmer que les différents moyens d'assurer l'opposabilité aux tiers peuvent être utilisés pour différents articles ou types de biens grevés qu'ils soient ou non grevés, en vertu de la même convention constitutive de sûreté ou de conventions distinctes.

Établissement et caractéristiques d'un registre général des sûretés

17. La loi devrait prévoir l'établissement d'un registre général des sûretés ayant les caractéristiques ci-après:

a) L'inscription est effectuée par le dépôt d'un avis de constitution de la sûreté, et non d'un exemplaire de l'acte constitutif de la sûreté;

b) Le fichier du registre est centralisé, c'est-à-dire qu'il contient tous les avis de constitution de sûretés inscrites en vertu de la loi sur les opérations garanties de l'État adoptant;

c) Le système d'inscription est établi de façon à permettre le répertoire et la recherche des avis suivant le nom du constituant ou suivant quelque autre élément fiable d'identification de celui-ci;

d) Le registre est ouvert au public;

e) Un accès raisonnable du public au registre est assuré par des mesures telles que:

i) La fixation de redevances pour l'inscription et la recherche au prix coûtant; et

ii) La création de modes ou de points d'accès à distance;

f) Le système d'inscription est administré et organisé pour faciliter une inscription et une recherche efficace. En particulier:

i) Un avis peut être enregistré sans vérification ni examen approfondi de son contenu;

ii) Sous réserve des capacités financière et infrastructurelle de l'État adoptant, les avis sont conservés sous forme électronique dans une base de données informatisée;

iii) Sous réserve des capacités financière et infrastructurelle de l'État adoptant, les personnes qui procèdent à une inscription et celles qui font

une recherche d'avis ont un accès électronique au fichier du registre ou un accès par téléphone ou par télécopie; et

g) La loi fixe des règles d'attribution de la responsabilité en cas de perte ou de dommage causé par une erreur dans l'administration ou l'exploitation du système d'inscription et de recherche.

Teneur de l'avis déposé

18. Pour que l'avis déposé constitue une inscription juridiquement valable, la loi devrait exiger qu'il contienne [seulement]:

a) Les noms (ou autres éléments d'identification fiables) du constituant et du créancier garanti, ainsi que leur adresse;

b) Une description des biens meubles visés par l'avis;

[c) La durée de l'inscription [si l'État autorise les personnes qui y procèdent à déterminer elles-mêmes le nombre d'années pour lesquelles l'inscription sera valable] [voir recommandation 25]; et

[d) Une déclaration du montant monétaire maximum pour lequel la sûreté peut être réalisée.]

Caractère juridiquement suffisant du nom du constituant dans un avis inscrit

19. La loi devrait prévoir que le nom ou tout autre élément d'identification du constituant figurant sur un avis inscrit est juridiquement suffisant s'il est possible de retrouver l'avis en effectuant une recherche dans le fichier suivant le nom officiel exact ou tout autre élément d'identification du constituant. À cet effet, la loi devrait spécifier les règles permettant de déterminer le nom officiel exact ou tout autre élément d'identification des personnes physiques et morales.

Caractère juridiquement suffisant de la description des biens visés par un avis inscrit

20. La loi devrait prévoir qu'une description des biens visés par un avis inscrit est juridiquement suffisante si elle permet à un tiers d'identifier les biens visés par l'avis séparément des autres biens du constituant.

21. Si les biens visés par l'avis consistent en une catégorie ou des catégories génériques de biens meubles, la loi devrait confirmer qu'une description générique est juridiquement valable.

22. Si les biens visés par l'avis sont tous les biens meubles présents et à acquérir du constituant, la loi devrait confirmer qu'il est juridiquement suffisant de décrire les biens grevés par une expression du type "l'ensemble des biens meubles".

Inscription anticipée

23. La loi devrait confirmer qu'une inscription peut être faite avant ou après la constitution de la sûreté à laquelle elle se rapporte.

Une inscription unique pour plusieurs conventions constitutives de sûretés

24. La loi devrait confirmer qu'une seule inscription suffit pour les sûretés constituées par l'ensemble des conventions constitutives de sûretés conclues entre les mêmes parties dans la mesure où elles couvrent des articles ou types de biens meubles qui relèvent de la description figurant dans l'avis inscrit.

Durée et renouvellement de l'inscription

25. La loi devrait spécifier la durée de l'inscription ou permettre que celle-ci soit choisie au moment de cette formalité par la personne qui y procède. La loi devrait prévoir le droit de renouveler plusieurs fois l'inscription.

Annulation de l'inscription

26. La loi devrait adopter une procédure sommaire pour permettre au constituant de faire annuler une inscription si aucune convention constitutive de sûreté n'a été conclue entre les parties ou si la sûreté est éteinte en raison du paiement intégral ou de l'exécution de toutes les obligations garanties.

[Autres droits soumis à inscription]

27. La loi devrait prévoir que l'opposabilité aux tiers des droits ci-après est subordonnée à l'inscription d'un avis relatif à ce droit dans le registre général des sûretés:

a) Le titre d'un créancier qui reste propriétaire des biens afin de garantir le paiement de leur prix d'achat ou de son équivalent économique en vertu de la convention de vente ou d'un bail financier;

b) Le titre:

i) D'un bailleur en vertu d'un bail autre que financier mais d'une durée de plus d'un an;

ii) D'un cessionnaire en vertu d'une cession [vente] pure et simple de créances;

iii) D'un consignateur en vertu d'une consignation commerciale dans laquelle les marchandises sont livrées à un consignataire en tant que mandataire chargé de les vendre, autre qu'un commissaire-priseur et autre qu'un consignataire qui n'agit pas comme consignataire dans les conditions normales du commerce;

iv) D'un acheteur en vertu d'une vente de marchandises en dehors des conditions normales du commerce du vendeur lorsque celui-ci reste en possession des marchandises pour plus de [trente] [soixante] [quatre-vingt-dix] jours;

v) D'un cessionnaire en vertu d'un transfert de propriété à titre de sûreté.]

Dépossession du constituant

28. La loi devrait prévoir que:

a) La dépossession du constituant n'est suffisante que s'il est possible à un tiers objectif de conclure que le constituant n'est pas effectivement en possession des biens grevés; et

b) La possession par un tiers ne constitue une dépossession suffisante que si celui-ci n'est pas un mandataire ou un employé du constituant et est en possession pour ou au nom du créancier garanti.

Instruments négociables

29. La loi devrait prévoir que la dépossession d'un document représentatif de titre négociable constitue une dépossession des biens représentés par le document durant la période pendant laquelle les biens sont couverts par le document.

[Transfert du contrôle sur des [obligations incorporelles] [comptes de dépôt]

30. La loi devrait prévoir qu'une [personne qui est redevable d'une certaine obligation incorporelle envers le constituant] [institution dépositaire auprès de laquelle le constituant a un compte de dépôt] est tenue de répondre, dans un délai [prescrit] [raisonnable], à une demande écrite présentée par un créancier du constituant pour savoir si le contrôle [de l'exécution de l'obligation incorporelle] [du compte de dépôt] a été transféré à un créancier du constituant.

31. Si le créancier garanti et [la personne redevable de l'obligation incorporelle] [l'institution dépositaire] sont la même personne, la loi devrait confirmer que le créancier garanti acquiert le contrôle dès que la sûreté est constituée.]

Sûretés sur le produit

32. Lorsque la loi reconnaît l'existence d'une sûreté légale sur le produit identifiable des biens initialement grevés, elle devrait prévoir que la sûreté est opposable aux tiers dès que le produit est généré à condition que:

a) Le produit prenne la forme d'argent, d'instruments négociables, de documents négociables, ou de créances de somme d'argent [y compris] [et] de comptes de dépôt;

b) Le produit soit visé par la description figurant dans un avis inscrit dans le registre général des sûretés; ou

c) La sûreté sur le produit soit rendue indépendamment opposable aux tiers par l'un des moyens visés dans la recommandation 15 dans un délai de [...] jours après que le produit est généré.

IV. Priorité

Objet

33. L'objet des dispositions de la loi concernant la priorité est de:

a) Permettre à un éventuel créancier garanti de déterminer, de manière efficace et avec un degré élevé de certitude avant de consentir un crédit, le rang de priorité qu'auraient les sûretés par rapport à des réclamants concurrents; et

b) Permettre aux constituants de constituer plus d'une sûreté sur le même bien et de tirer ainsi parti de toute la valeur de leurs biens pour faciliter l'obtention de crédit.

Champ d'application des règles de priorité

34. La loi devrait comporter un ensemble complet de règles de priorité couvrant tous les conflits possibles de priorité.

Obligations garanties concernées

35. La loi devrait prévoir que le rang de priorité accordé à une sûreté:

a) S'applique à l'ensemble des obligations monétaires et non monétaires garanties dues au créancier garanti [à concurrence d'un montant monétaire maximum énoncé dans l'avis inscrit] et garanties par la sûreté, y compris le principal, les frais, les intérêts et les droits; et

b) N'est pas affecté par la date à laquelle une avance ou une autre obligation garantie par la sûreté est faite ou souscrite (c'est-à-dire qu'une sûreté peut garantir des avances futures dans le cadre d'un mécanisme de crédit avec le même rang de priorité que des avances faites dans le cadre de ce mécanisme concomitamment à la constitution ou à la perfection de la sûreté).

Rang de priorité sur les biens acquis ultérieurement

36. La loi devrait spécifier qu'une sûreté sur les biens du constituant acquis ou créés ultérieurement a le même rang de priorité qu'une sûreté sur les biens du constituant qui existent ou lui appartiennent au moment où la sûreté est rendue opposable aux tiers.

Rang de priorité sur le produit

37. La loi devrait prévoir que le rang de priorité d'un créancier garanti à l'égard d'un bien grevé s'étend au produit du bien sous réserve des conditions énoncées à la recommandation 32.

Rang de priorité en cas de changement de moyen d'assurer l'opposabilité aux tiers

38. La loi devrait prévoir que si une sûreté est rendue opposable aux tiers par un certain moyen mais qu'elle l'est également par un autre moyen, le rang de priorité remonte au moment où le premier moyen est mis en œuvre [à condition qu'aucun laps de temps ne sépare la mise en œuvre du premier et du second moyens].

Rang de priorité des sûretés non opposables aux tiers

Créanciers chirographaires

39. La loi devrait prévoir qu'un créancier garanti titulaire d'une sûreté qui n'est pas opposable aux tiers [n'a d'autre droit que celui d'un créancier chirographaire] [a priorité sur les créanciers chirographaires, à moins que le créancier chirographaire n'ait agi pour obtenir une décision judiciaire sur sa créance ou que le constituant ne soit devenu insolvable].

Créanciers garantis

40. La loi devrait prévoir:

- a) Qu'une sûreté qui n'est pas opposable aux tiers a un rang inférieur à une sûreté constituée sur les mêmes biens grevés qui est opposable aux tiers, indépendamment de l'ordre dans lequel les sûretés ont été constituées; et
- b) Que le rang de priorité entre des sûretés qui ne sont pas opposables aux tiers est déterminé par l'ordre dans lequel elles ont été constituées.

Rang de priorité des sûretés opposables aux tiers

Créanciers chirographaires

41. La loi devrait prévoir qu'une sûreté qui est opposable aux tiers prime les droits de créanciers chirographaires.

Créanciers garantis

42. La loi devrait prévoir que:

- a) Entre deux sûretés portant sur le même bien grevé qui sont opposables aux tiers, sous réserve des dispositions de la recommandation 4, le rang de priorité est déterminé par l'ordre dans lequel ont été respectivement effectuées les formalités destinées à assurer leur opposabilité aux tiers, même si une ou plusieurs des conditions de constitution d'une sûreté n'étaient pas remplies à cette époque. Si l'une des sûretés est rendue opposable aux tiers par la possession du bien grevé, il incombera au titulaire de cette sûreté d'établir le moment où il en a obtenu possession.
- b) Une sûreté rendue opposable aux tiers par le contrôle prime une sûreté rendue opposable aux tiers par tout autre moyen;
- c) S'agissant d'instruments négociables, de documents négociables et d'argent, une sûreté rendue opposable aux tiers par la possession ou le contrôle a priorité sur une sûreté rendue opposable aux tiers par l'inscription.

Sûretés réelles mobilières en garantie du prix d'achat

43. La loi devrait prévoir ce qui suit:

a) Une sûreté constituée sur des marchandises en garantie du prix d'achat, qui a été rendue opposable aux tiers par voie d'inscription dans un bref délai spécifié après que le constituant obtient possession des marchandises, a priorité sur une sûreté concurrente constituée sur les mêmes marchandises à un autre titre que la garantie du prix d'achat qui a été rendue opposable aux tiers par une inscription préalable. La réserve de propriété devrait être soumise aux mêmes conditions qu'une sûreté en garantie du prix d'achat; et

[b) Si les marchandises grevées d'une sûreté en garantie du prix d'achat consistent dans des stocks, la loi devrait alors exiger, outre l'inscription, que le créancier du prix d'achat avise, avant la livraison des marchandises au constituant, tous les autres créanciers qui ont précédemment inscrit une sûreté sur les mêmes marchandises afin d'obtenir priorité sur ces créanciers.]

Créanciers judiciaires

44. La loi devrait prévoir que, si la loi applicable confère à un créancier judiciaire des droits sur les biens du débiteur judiciaire en reconnaissance des voies de droit que le premier a employées pour recouvrer ses créances, une sûreté qui est opposable aux tiers prime le droit du créancier judiciaire qui est inscrit après que la sûreté est devenue opposable aux tiers, sauf pour ce qui est des montants avancés par le créancier garanti après un nombre de jours spécifié suivant la date à laquelle le créancier judiciaire inscrit un avis relatif à ses droits.

Acheteurs de biens grevés

45. La loi devrait prévoir que le droit d'un acheteur de marchandises est subordonné à toute sûreté qui est devenue opposable aux tiers avant la vente, à moins que le créancier garanti n'ait autorisé la vente, étant entendu, toutefois, qu'un acheteur de stocks qui achète des biens grevés dans les conditions normales du commerce du vendeur (et quiconque dont les droits sur les biens grevés découlent dudit acheteur) les acquiert libres de toute sûreté opposable aux tiers sur ces biens, même si cet acheteur a connaissance de l'existence de la sûreté.

Droit de revendication

46. Si la loi prévoit que les fournisseurs de marchandises ont le droit de revendiquer celles-ci dans un délai spécifié après que le constituant est devenu insolvable, elle devrait aussi prévoir que ce délai doit être bref, et que le droit de revendiquer les marchandises est subordonné aux sûretés sur ces marchandises qui sont opposables aux tiers.

Preneurs à bail

47. La loi devrait traiter du rang de priorité d'une sûreté sur un bien qui est opposable aux tiers par rapport aux droits d'un preneur à bail de ce bien.

Détenteurs de billets à ordre et de documents négociables

48. La loi devrait prévoir [qu'une personne qui en vertu d'une autre loi acquiert des droits sur un billet à ordre ou un document négociable libre de tout droit à son égard] [que le porteur légitime d'un billet à ordre ou de documents négociables] prend ce bien libre de toute sûreté opposable aux tiers.

Titulaires de droits sur une somme d'argent

49. La loi devrait prévoir que les droits d'une personne qui donne une contrepartie en échange d'argent et est en possession de l'argent prend cet argent libre de toute sûreté qui ne serait rendue opposable aux tiers que par inscription.

Créanciers légaux (privilégiés)

50. La loi devrait limiter tant le nombre que le montant des créances privilégiées qui priment des sûretés opposables aux tiers et, dans la mesure où des créances privilégiées existent, elles devraient être décrites dans la loi de manière claire et expresse.

Droits acquis sur des biens pour leur amélioration et leur stockage

51. Si la loi applicable confère des droits équivalents à des sûretés à un créancier qui a valorisé des marchandises (par exemple en les réparant) ou en a préservé la valeur (par exemple en les stockant), ces droits devraient être limités aux marchandises dont la valeur a été améliorée ou conservée qui sont en la possession dudit créancier, et ils ne devraient être opposables aux titulaires de sûretés sur les biens qui sont opposables aux tiers que dans la mesure où la valeur ajoutée par l'amélioration ou la conservation profite directement aux titulaires de sûretés préexistantes. [*Note à l'intention du Groupe de travail: le Groupe de travail souhaitera peut-être envisager la question de savoir si une inscription devrait être exigée.*]

Immeubles par destination

52. La loi devrait énoncer des règles régissant le rang de priorité du titulaire d'une sûreté sur des immeubles par destination vis-à-vis de personnes qui détiennent des droits sur le bien immeuble auquel ils sont attachés, comme une personne (autre que le constituant) qui a un droit de propriété sur le bien immeuble, un acheteur de ce bien ou un créancier dont les sûretés grèvent le bien immeuble dans son ensemble.

Représentants de l'insolvabilité

53. La loi devrait prévoir que le rang de priorité d'un créancier garanti devrait être intégralement maintenu dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité du constituant, sous réserve des dispositions applicables des lois sur l'insolvabilité se rapportant aux créances privilégiées et aux actions en annulation.

Accords de cession de rang

54. La loi devrait reconnaître les accords qui modifient le rang de priorité de sûretés, à condition qu'ils ne touchent que les personnes qui acceptent effectivement ces modifications. Ces accords devraient s'imposer à ces personnes même en cas d'insolvabilité du constituant des sûretés.