

Journal des traducteurs Translators' Journal

Real Property, Personal Property

Massüe Belleau

Volume 5, Number 1, 1er Trimestre 1960

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1057897ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1057897ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Les Presses de l'Université de Montréal

ISSN

0316-3024 (print)

2562-2994 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Belleau, M. (1960). Real Property, Personal Property. *Journal des traducteurs / Translators' Journal*, 5(1), 3–6. <https://doi.org/10.7202/1057897ar>

REAL PROPERTY, PERSONAL PROPERTY

Massüe BELLEAU*

Comment faut-il traduire en français les expressions : **real property**, **personal property** ? Voyons d'abord ce que dit Harrap's au mot « Property ... 2. a) Propriétés, biens avoir(s). *Personal property*, biens personnels, mobiliers; (biens) meubles. b) Immeuble, immeubles ... *Small p. for sale*, petit immeuble à vendre. *Property sale*, vente d'immeubles. » Et l'article nous renvoie à *Real* où l'on trouve : « 2. Jur : *Real estate*, *real property*, propriété immobilière; biens en immeubles; biens immobiliers; biens-fonds; immeubles. »

Real property ne semble pas offrir de difficulté, si l'on s'en tient à Harraps, et peut se rendre par « propriété immobilière » ou « immeubles ». Revenant à **personal property** qui, par opposition à immeubles devrait se rendre par meubles, nous constatons que Harrap's donne comme premier sens « biens personnels ». Qu'est-ce que cette expression peut désigner ? Bescherelle et Quillet définissent ainsi l'adjectif personnel : *qui est propre et particulier à chaque personne*. Or les biens immobiliers d'une personne lui sont aussi propres et particuliers que ses meubles. Il semble donc (pour l'instant, car nous y reviendrons plus loin) que « biens personnels » soit une expression non juridique; elle sert à désigner toutes choses, meubles ou immeubles, *which are the personal property of someone*, c'est-à-dire qui sont les biens personnels de quelqu'un, qui lui appartiennent en propre.

Le problème est-il alors résolu et faut-il dans tous les cas traduire *real* et *personal property* par biens immeubles et biens meubles ? hélas non ! Nous allons le constater en faisant une excursion dans les domaines du droit français et du droit anglais et en examinant quelle réalité se cache derrière chacune de ces expressions.

En droit français, « tous les biens... sont meubles ou immeubles » (Art. 374 du Code civil de la province de Québec et art. 516 du Code Napoléon).

En droit anglais « the apparent and natural classification of *property* is into those forms of property which are *movable* and those which are *immovable* (Goodeve, *On Personal Property*, 1937, p. 2), et l'auteur ajoute : « In English law another classification has been used as fundamental, viz., *Real and Personal Property* ».

Bouvier's Law Dictionary, au mot *Property*, dit : « Property is said to be real and personal property. Dicey (*Conflict of Laws*, Moore's ed. 72) treats of property as consisting of movables and immovables, but says that *this does not square with the distinction known to English lawyers between things real, or real property, and things personal, or personal property* ».

* Reproduit du Bulletin de l'Association Technologique d'Ottawa.

Et à l'expression **Real property**, *Bouvier* dit : « In respect to property, *real and personal* correspond very nearly with immovables and movables of the civil law. By the latter, *biens* is a general term for property; and these are classified into movable and immovable . . . »

Voilà d'où vient notre problème : deux distinctions des biens en droit anglais, fondées sur des critères différents.

La distinction des biens en meubles et immeubles était facile à faire à l'origine : tout ce qui pouvait être meuble ; ce qui ne pouvait l'être était immeuble. C'est ce même critère qu'on a appliqué à la division de **property** en *movables* et en *immovables*. Les précisions et développements qui ont été apportés par la suite ont été inspirés par le même principe bien qu'il ait été appliqué différemment à certains cas en France et en Angleterre.

La distinction entre **real property** et **personal property** a une autre origine. « Though the term *real*, as applied to property, in distinction from *personal*, is now so familiar, it is one of a somewhat recent introduction. While the feudal law prevailed, the terms in use in its stead were *lands*, *tenements*, or *hereditaments* ». Ces derniers ont acquis le qualificatif de *real* d'après la nature de l'action qu'accordait la loi pour les recouvrer. Celui qui voulait recouvrer un bien, a *real thing*, disposait en effet d'une *actio in rem* ; celui qui, au contraire, demandait un dédommagement, des dommages-intérêts, disposait d'une *actio in personam*. Après quelque temps, c'est-à-dire quelques siècles, la désignation *real et personal* est passée de l'action à la chose qui en était l'objet et ainsi est née cette nouvelle division de *property*.

Il ne faudrait pas croire toutefois que les deux distinctions soient totalement étrangères. Loin de là. Certains auteurs soulignent les divergences entre les deux systèmes, d'autres tendent à les minimiser. Nous avons vu ce qu'en pensaient *Dicey* et *Bouvier* ; voici ce qu'en dit le *Dictionnaire financier de Méliot* au mot **immobilier** : « En Angleterre, bien que les termes *real et personal* correspondent en somme aux termes français *immobilier et mobilier*, la propriété foncière étant établie sur des bases qui diffèrent essentiellement des principes proclamés en France depuis la Révolution, il en résulte qu'une propriété immobilière peut être soit *real*, soit *personal* . . . D'autre part, certaines propriétés mobilières ne sont pas considérées comme *personal*, mais comme *real* ».

C'est dire qu'on ne saurait traduire sans discernement et dans tous les cas **real property** par *biens immeubles* et **personal property** par *biens meubles*. Les divergences essentielles se trouvent résumées dans les définitions ou descriptions suivantes de *Bouvier* : « *Movables* are equivalent to *personal property* with the omission of chattels *real* ; *immovables* are equivalent to *realty*, with the addition of chattels *real* or *leaseholds* ».

Je n'ajouterai pas à la confusion en définissant chacun de ces termes ; je crois qu'il suffit de retenir d'abord que la division de **property** en *real et personal* est très proche de la division en *movables et immovables* et que souvent les expressions sont prises les unes pour les autres ; en second lieu, il existe tout de même certaines distinctions essentielles dont il faut tenir compte à l'occasion.

Quelles règles pratiques pouvons-nous donc tirer de tout ce qui précède pour traduire **real property** et **personal property** ?

Quelle que soit la nature du document, chaque fois que nous avons à traduire l'expression « *real and personal property* » nous pouvons sans crainte, je crois, employer l'expression « biens immeubles et meubles », car si c'est *tous* les biens qu'il s'agit de désigner, ils seront tous compris de cette façon.

(suite page 6)

¶ **Fragno! et cocoliches**

Si jamais au cours d'un programme-quiz on vous posait la question suivante — réfléchissez bien et tournez-vous sept fois la langue dans la bouche avant de répondre :

« Si je vous proposais des **cocoliches**, les mangeriez-vous, les boiriez-vous ou essayeriez-vous de vous en revêtir ? »

La réponse est simple. Vous diriez à l'animateur qu'il parle "fragno!" et qu'un **cocoliche** est un mot transposé directement d'une langue dans une autre.

Dans un excellent article publié dans **Vie et Langage**, sous la plume d'André Rigaud : **Quand nos aïeux parlaient fragno!**, l'auteur s'applique à nous démontrer par des exemples et des faits « que les collectivités humaines de langues différentes, qui sont appelées à vivre ensemble, finissent par s'emprunter mutuellement des mots qui facilitent leurs rapports verbaux, et par composer une sorte de sabir où chacun trouve son compte ». Et M. Rigaud nous explique que ces mots sont des **cocoliches**, comme on les appelle en Amérique du Sud.

Article aussi amusant qu'instructif, qui fourmille d'exemples typiques nés pendant la dernière guerre dans les camps de concentration, où les Français par exemple disaient pour casser la croûte le matin, **fruchtquaker**, c'est-à-dire manger le Frühstück et pour désigner ce petit déjeuner, les **guéfanguers** avaient retrouvé le vieil argot militaire **frichti**.

Les Canadiens français ne font pas exception à la règle, et durant le second conflit mondial, j'ai souvent entendu, pendant mon stage de huit mois à l'escadrille des Alouettes, des aviateurs revenir d'une mission en territoire ennemi, déclarer à l'interrogatoire : « Nous avons bien **take-offé** (décoller), mais le **flak** nous a empêchés de **lander** (atterrir) comme il faut »

Mais quand l'auteur, dans son titre nous dit : **Quand nos aïeux parlaient fragno!**, nous aimerions connaître les origines du mot **fragno!**.

S'agit-il d'un mot hybride qui serait une décomposition des mots **français** et **espagnol** ?

M. Rigaud servirait bien la cause **cocoliche** en nous donnant les origines de ce mot bizarre.

Les vétérans de la fameuse escadrille canadienne-française y trouveront leur compte, et désormais ils pourront dire à leurs enfants, quand ils leur raconteront leurs exploits : « Aux Alouettes, nous parlions **fragno!** »

On voudra bien me pardonner ces propos tout à fait **cocolichons**.

GABRIEL LANGLAIS



Si par contre il s'agit de désigner l'une ou l'autre des deux catégories de biens, on peut s'inspirer de la plupart des dictionnaires pour traduire encore **real property** par *biens immeubles* et **personal property** par *biens meubles*. Nous avons vu ce qu'en pense *Harrap*; *Ch. Petit* dans son dictionnaire anglais-français dit : « *personal property*, biens meubles; *real property*, immeubles, biens immobiliers »; *Raoul Aglion* dans son *Dictionnaire juridique anglais-français* au mot **property** dit : « *personal property* — propriété mobilière; *real property* — propriété immobilière ».

Enfin, dans certains cas, ces expressions ne suffiront pas : s'il s'agit de droit anglais, si la division à laquelle pensait le rédacteur est celle de **property** en *real* et *personal* — et c'est généralement le cas de nos lois — et s'il faut rendre cette nuance, il faudra avoir recours à une autre expression.

Dans une traduction des *Commentaires de Stephen sur le Droit de l'Angleterre* (1933), le traducteur a rendu **Real or personal property** par *biens réels ou personnels*. Dans une traduction des *Eléments du Droit commercial anglais* de *T. M. Stevens* (1909), on lit : *biens réels* pour **real property**. Le *Bulletin de statistique et de législation comparée* publiait vers 1930 la traduction d'une loi britannique où l'on trouve ceci : « **Real and personal**, as respects Scotland, means *heritable and movable* » et la phrase a été ainsi traduite : « L'expression **réel et personnel** en ce qui concerne l'Ecosse, signifie *immeubles et meubles* ».

Dans tous ces exemples, on remarquera qu'il s'agit d'un ouvrage traitant spécifiquement de droit, ou d'un texte où l'auteur ou le traducteur explique et justifie l'emploi de *réel et personnel*. En effet, tirées de leur contexte ou employées sans explication, les expressions *biens réels*, *biens personnels* ne correspondent à aucune réalité en droit français. Nous avons vu que des biens personnels peuvent être aussi bien meubles qu'immeubles; des biens réels ne sont que des biens qui existent réellement, or tous les biens tombent dans cette catégorie.

Sauf dans des cas semblables à ceux que j'ai cités plus haut ou avec les précautions que j'ai mentionnées, l'emploi des expressions *biens réels*, *biens personnels* est d'autant plus dangereux qu'en droit français, ce sont les droits ou les actions, et non les biens, que l'on qualifie de réels ou de personnels. On voit alors dans quelle confusion pourrait tomber le lecteur.

Dans nos lois, il faudrait qu'un article de la Loi d'interprétation stipule l'une de deux choses : soit que les expressions *biens réels*, *biens personnels*, du texte français correspondent à **real property**, **personal property**, de l'anglais; soit que les expressions *biens immeubles*, *biens meubles*, correspondent et à **real property**, **personal property** et à **immovables**, **movables**. A défaut de cet article d'interprétation, le traducteur a dû, par prudence, employer les deux expressions à la fois et traduire **real property** par *biens immeubles ou réels* et **personal property** par *biens meubles ou personnels*.

