

Exposé sous le thème de :

Le Crédit-bail comme
technique de financement de
l'entreprise

Année Universitaire
2006-2007

Introduction :

L'opération de crédit-bail est une pratique réalisée par des établissements de crédit spécialisés, et pratiqués couramment par les entreprises. En effet, c'est une technique contractuelle qui permet à une entreprise d'obtenir la jouissance immédiate d'un bien mobilier ou immobilier, sans avoir à en payer immédiatement le prix.

Règlementé dans le code de commerce et la nouvelle loi bancaire de 2006, il fut créé pour la première fois aux Etats-Unis en 1952, sur l'initiative de Boothe Junior, celui-ci, directeur d'une entreprise californienne de conditionnement de produits alimentaires, ne pouvant acquérir de nouvelles machines par les moyens de financement classiques en vue d'exécuter un marché important avec l'armée (à l'occasion de la guerre de la Corée). Ceci l'incita à créer avec l'assistance de 3 amis l' « U.S. leasing », Une dizaine d'années plus tard, vers 1960, l'institution franchisait l'Atlantique et s'installait dans les pays européens, Pour être introduit en 1965 au Maroc par la société de « Maroc leasing ».

Sur le plan international, le Crédit-bail est réglementé par la convention d'Ottawa du 6 Janvier 1986.

En ce qui concerne sa nature complexe, le Crédit-bail nous apparaît comme un contrat (sui generis) c.à.d un contrat de son propre genre, il présente 3 éléments essentiels (L'achat du bien par la société de Crédit-bail, la location du bien et la promesse unilatérale de vente avec l'option d'achat),et qui permettant de le distinguer d'autres techniques de financement, il se distingue ainsi de *la location pure et simple*, qui ne comporte pas d'option d'achat, il est distinct de *la location-vente*¹, qui est une location se transformant automatiquement en vente à la fin du paiement des loyers, surtout, la différence est évidente par rapport à *la vente assortie de crédit* ; (la vente à tempérament).

¹ Réglementée par la loi 51-00 du 11 novembre 2003, relative à la location vente

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

Contrat synallagmatique, successif, à titre onéreux, les dispositions du DOC constituent, avec les douze articles du code de commerce, le droit positif.

Cette comparaison fait apparaître l'intérêt principal du Crédit-bail pour l'établissement de crédit par rapport au prêt. Au lieu d'apparaître simplement comme un créancier, titulaire de sûretés plus au moins efficace, cet établissement a la qualité de propriétaire, ce qui lui assure en cas de non paiement des loyers, une garantie très forte..

Il présente aussi certains avantages pour le preneur, il lui évite tout versement immédiat de fonds important, tout en acquérant le bien désiré.

Cette technique n'a pas cessé de s'évoluer, ainsi de nouvelles formes de crédit bail ont apparues, en l'occurrence le « lease-back » ou la « cession bail » qui vient d'être réglementé par la nouvelle loi n° 34-03 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés. Ainsi que le Crédit-bail d'actions, forme nouvelle qui n'est pas prévue jusqu'à l'instant par la législation marocaine.

De ce fait, le Crédit-bail est une technique très complexe qu'on va essayer de présenter ses aspects généraux en examineront successivement dans une première partie le cadre générale de la conclusion du contrat (I) pour étudier après le régime de l'opération (II).

Chapitre1. la conclusion du contrat de crédit-bail

Le contrat de Crédit-bail doit obéir à certaines conditions (section 1) pour l'établissement du contrat (section 2)

Section1. Les conditions de formation du contrat de Crédit-bail

Avant d'étudier l'objet du contrat (sous-section 2) il faut parler des parties intervenantes (sous-section 1)

Sous-section 1. Les différentes parties intervenantes :

L'opération de Crédit-bail peut se cantonner à 2 personnes : la société de leasing (§1) et la preneur partie bénéficiaire (§2). Mais parfois l'opération nécessite le recours à une troisième partie qui est l'entreprise de construction (§3).

§1. les sociétés de leasing :

Il convient de rappeler que la loi n° 34-03 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés **du 24 Février 2006** a exigé que les entreprises qui se livrent aux opérations financières de Crédit-bail mobilier et immobilier aient le statut d'établissement de crédit en étant soit des banques soit des sociétés de financement spécialisées ayant eu l'agrément du ministre des finances pour exercer dans ce domaine.

A ce sujet, et selon l'article 27 de la même loi, Toute personne morale considérée comme établissement de crédit au sens de l'article premier ci-dessus doit, avant d'exercer son activité au Maroc, avoir été préalablement agréée par le gouverneur de Bank Al-Maghrib après avis du Comité des établissements de crédit, soit en qualité de banque soit en qualité de société de financement.

Les demandes d'agrément doivent être adressées à Bank Al-Maghrib.

Au Maroc il existe actuellement 7 sociétés de crédit-bail :

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

Dénomination sociale	Arrêté portant agrément	Adresse du siège social
BMCI-LEASING (BMCI-LEASING) (*)	Arrêté n° 1296-96 du 14 safar 1417 (1er juillet 1996)	Angle Rue Normandie et Rue Ibnou Fariss, Casablanca
CHAABI LEASING (CHAABI LEASING) (*)	Arrêté n° 1195-99 du 22 rabii II 1420 (5 août 1999)	3, Rue d'Avignon, Casablanca
COMPAGNIE MAROCAINE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS (MAROC-LEASING) (*)	Arrêté n° 1219-96 du 2 safar 1417 (19 juin 1996)	Résidence El Manar, Boulevard Abdelmoumen, Casablanca
CREDIT DU MAROC LEASING (CDML) (*)	Arrêté n° 2209-96 du 23 jourmada II 1417 (5 novembre 1996) modifié et complété par l'arrêté n° 1210-97 du 5 jourmada II 1418 (8 octobre 1997)	201, Boulevard Zerktoni, Casablanca
SOCIETE GENERALE DE LEASING DU MAROC (SOGELEASE MAROC) (*)	Arrêté n° 1299-96 du 14 safar 1417 (1er juillet 1996)	55, Boulevard Abdelmoumen, Casablanca
SOCIETE MAGHREBINE DE CREDIT-BAIL (MAGHREBAIL) (*)	Arrêté n° 1210-96 du 1er safar 1417 (18 juin 1996)	45, Boulevard Moulay Youssef, Casablanca
WAFABAIL (WAFABAIL) (*)	Arrêté n° 1220-96 du 2 safar 1417 (19 juin 1996)	1, Avenue Hassan II, Casablanca

Avant de s'engager, ces sociétés analysent la faisabilité du projet en opérant une étude analogue à celles des crédits à moyen et long terme bancaires finançant les projets d'investissement.

§2. Le preneur :

C'est toute entreprise, quelle que soit sa taille, exerçant dans le domaine industriel, commercial ou de service ayant opté pour cette formule de financement pour sa création ou son extension afin de ne pas immobiliser ses ressources en capitaux ou en crédit en moyen terme.

Le crédit preneur ou le locataire partie du contrat peut se procurer un matériel d'outillage, des biens d'équipement ou un immeuble à usage professionnel.

Cette définition découlant de la philosophie même du contrat, exclut les particuliers qui voudrait prendre à bail à usage purement personnel.

§3. le fournisseur.

Est celui qui consent la vente initiale liée à l'établissement de Crédit-bail à qui il est lié par une vente.

Sous-section 2. Les biens objet du Crédit-bail

Les dispositions de code de commerce parle uniquement du Crédit-bail mobilier et immobilier (§1) alors que la nouvelle loi bancaire 2006 vient d'introduire 2 nouvelles sortes de Crédit-bail (§2)

§1. Les dispositions du code de commerce de 1996

Le nouveau code de commerce de 1996 a distingué, en se référant à l'article 8 du Dahir portant loi n° 1-93-147 du 6 juillet 1993 relatif à l'exercice de l'activité de crédit et leur contrôle ; entre les biens mobiliers et les biens immobiliers, ainsi, le premier alinéa de l'article 431 parle de toute opération de location de biens d'équipement, de matériel ou d'outillage, quelle que soit sa nature (le Crédit-bail mobilier). Alors que le Crédit-bail immobilier parle des biens immobiliers à usage professionnel, acheté par le propriétaire ou construit pour son compte.

Ainsi, la loi est bien claire, les frontières de secteur ainsi réglementé sont délimités non par la nature du bien concerné, mais par sa destination : ce bien doit être affecté à une utilisation professionnelle.

§2. Les Nouveauté apportées par la nouvelle loi bancaire de 2006 :

La nouvelle loi n° 34-03 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés, a introduit pour la première fois deux nouveautés ; la première concerne les opérations de location de fonds de commerce, et la cession bail, Ainsi, l'article 4 de la loi n° 34-03 prévoit qu'un crédit bail peut concerner :

« les opérations de location de fonds de commerce ou de l'un de ses éléments incorporels qui, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir, à une date fixée avec le propriétaire, le fonds de commerce ou l'un de ses éléments incorporels, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

l'exclusion de toute opération de cession bail, à l'ancien propriétaire, dudit fonds ou de l'un de ses éléments. »

On peut dire que cette opération peut être assimilée au Crédit-bail mobilier, cette technique est prévue en France par une loi de 6 janvier 1986, et une autre de 29 décembre 1990 vient d'assouplir ce type de financement, en autorisant les opérations portant uniquement sur un élément incorporel du fonds.

Le même article, définit l'opération de la cession bail pour la première en le considérant comme « l'acte par lequel une entreprise utilisatrice vend un bien à une personne qui le lui donne aussitôt en crédit-bail. » Cette technique appelé aussi le « lease-back » consiste à ce que une entreprise cède ses matériels ou ses biens immeubles à une société de crédit bail en vue de se procurer de l'argent frais tout en gardant l'usage de ces biens avec la possibilité d'en redevenir propriétaire au terme du contrat de location. C'est une technique qui peut être salutaire aux entreprises alourdies par une forte immobilisation.²

Section 2. L'établissement du contrat de Crédit-bail et son exécution

On examinera successivement les clauses propres au contrat de Crédit-bail (A) et le processus de l'opération de Crédit-bail (B)

Sous-section 1. les clauses propres au contrat de Crédit-bail

Le contrat de Crédit-bail se caractérise par des mentions obligatoires prévues par le législateur (§1) et par la liberté de former la clause relative au règlement des loyers (§2)

§1. les mentions obligatoires à peine de nullité

Les rédacteurs du contrat de Crédit-bail sont tenus de prévoir les clauses contractuelles suivante à peine de nullité :

- ✓ Les conditions de résiliation

²

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

- ✓ Les conditions de renouvellement
- ✓ Les modalités de règlement à l'amiable des différents éventuels

La sanction de l'obligation posée par l'article 433 est sévère : en cas d'absence de l'une de ces clauses, le contrat de Crédit-bail est entaché de nullité.

§2. la clause relative au règlement des loyers :

Les loyers sont portables et non quérables et sont révisés en cas de variation du prix du matériel entre la date de signature du contrat et la date de son paiement.

En effet, les modalités de calcul de la périodicité paiement des redevances de Crédit-bail sont prévues dans le contrat et la loi ne fixe aucune limite à la liberté contractuelle des parties pour fixer le montant de la périodicité des loyers. Et l'établissement de crédit se permet de fixer librement les loyers y compris les intérêts. On peut illustrer cette opération par l'exemple suivant :

Soit un bien acquis par Crédit-bail :

- *Valeur d'acquisition* *12.000 DH (HT)*
- *Durée de vie* *5 ans*
- *Annuité* *5.700 DH (pendant 3 ans)*

année	valeur initiale	Amortissement financier (1)	Intérêt 20 % (2)	Anuité (1) + (2)	valeur fin de période
1	12.000	3.300	2.400	5.700	8.700
2	8.700	3.960	1.740	5.700	4.740
3	4.740	4.752	948	5.700	-

Sous-section 3. Le processus de l'opération de Crédit-bail

Les démarches de cette opération peuvent être divisée en deux périodes, la période avant l'acceptation du dossier (§1) et la période d'après (§2)

§1. De la demande à l'acceptation de financement :

La demande de financement émane du client (futur locataire), elle a pour objet de fournir à la société de Crédit-bail les données nécessaires à l'appréciation de l'opération. Ces données sont de deux sortes :

1. Eléments relatifs à l'investissement envisagé, ils comprennent : le bien à acquérir par la société de Crédit-bail, le fournisseur auprès duquel il sera acquis, son prix d'acquisition, et les conditions accessoires de la vente.

A noter que c'est le client qui choisit le bien en toute liberté ainsi que sa marque, et ce en qualité de mandataire.

2. Eléments relatifs à l'entreprise : il s'agit essentiellement des documents comptables des trois dernières années : bilans, comptes de produit et de charge, ainsi que le compte prévisionnel de l'entreprise.

Tous ces éléments serviront de base à la décision que prendra l'entreprise de Crédit-bail. Cette dernière, une fois avoir reçu la demande de financement, procède à son appréciation et ce, à deux niveaux :

1. l'analyse des risques inhérents au bien à financer, qui consiste d'une part, à apprécier l'adéquation de l'équipement ou le bien immobilier à l'usage que peut en faire l'entreprise, et d'autre part, étudier les possibilités de retour du bien dans le cas où le client est défaillant.
2. l'analyse des risques liés à l'entreprise, par l'évaluation de l'opportunité de l'investissement projeté, et son incidence sur l'évolution de la structure financière de l'entreprise, et aussi à la moralité et à la compétence des dirigeants de l'entreprise.

§2. la mise à disposition du bien

Dans le cas d'un bien dont le fournisseur se trouve au Maroc, les démarches sont pratiquement simples : le bon de commande, approuvé par le client, et remis au fournisseur pour qu'il procède à la livraison. Cette dernière se fait

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

dans le lieu désigné par le client, qui prend en charge les frais de livraison et d'installation du matériel. Cette livraison fait l'objet d'un procès-verbal de réception de la part du client. Ce procès-verbal ainsi que la facture seront adressés par le fournisseur de matériel à l'entreprise de Crédit-bail pour le règlement . Le client, quant à lui, est redevable pour la première échéance de loyers à la date prévue par le contrat.

Dans le cas d'un matériel importé, en outre des trois intervenants précédents ; le fournisseur, le client et le crédit bailleur, nous avons la Banque pour l'ouverture du crédit documentaire en faveur du fournisseur qui est nécessaire pour l'importation du matériel.

Le coût du bien ne peut être défini que lorsqu'il a été établi, dédouané et payé par la banque. De même, et en raison de la validité des taux de change, le contrat fait souvent l'objet d'une modification intégrée dans celui-ci.

Enfin, le bien ayant été importé par le client, doit être cédé à la société de Crédit-bail qui le lui loue sous forme d'un contrat de Crédit-bail

Chapitre 2. le régime du Crédit-bail

On examinera successivement le régime légal (section 1) le régime de la publicité (section 2) et le régime final (section3).

Section 1. Le régime légal :

Il faut signaler tout d'abord que le régime du Crédit-bail bénéficie de certaines encouragements fiscaux de la part du législateur, il s'agit notamment de l'exonération de la T.V.A. pour les biens d'investissement³, l'exonération de la taxe urbaine pendant 5 ans sur les constructions nouvelles destinées exclusivement à un usage professionnel⁴, ainsi que l'enregistrement gratuit des acquisitions.

³ Article 4 de la charte d'investissement

⁴ Article 13 de la charte d'investissement

Mais les parties au contrat sont tenues d'assez d'obligations aussi bien pour le crédit preneur (Sous-section 1) que pour le crédit bailleur (Sous-section 2).

-

Sous-section 1. Les obligations du crédit preneur :

Tout d'abord le crédit preneur a le droit au libre choix du bien, et à sa délivrance mais, en contrepartie, il assume assez d'obligations ;

§1 .le règlement des loyers :

Le paiement des loyers est évidemment l'obligation essentielle qui pèse sur le locataire, il s'engage à s'acquitter régulièrement des montants des loyers. Cependant, il faut observer, en effet, que les loyers sont plus élevés que dans une location ordinaire, car ils ne correspondent pas seulement à la jouissance immédiate du bien, ils représentent le remboursement du crédit. Leur somme ajoutée à celle de la valeur résiduelle du bien à la fin du contrat, représente donc la valeur du bien augmentée de la rémunération de l'établissement de crédit. Il faut noter cependant que cette rémunération est complètement intégrée dans les loyers, et ne prend pas la forme d'intérêts. Et de ce fait le Crédit-bail échappe à la réglementation de l'usure, c'est un autre avantage du Crédit-bail.⁵

Sur un autre plan, la loi ne fixe aucune limite à la liberté contractuelle pour fixer le montant de la périodicité des loyers. Les établissements de crédit ont d'ailleurs une totale liberté de fixation des taux de crédit.

En effet, l'article 434 du code de commerce prévoit que les dispositions légales relatives à la révision des prix de location des locaux à usage

5

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

commercial, industriel ou artisanal ne sont pas applicables en matière de contrat de Crédit-bail immobilier.

En revanche, à défaut de paiement des loyers, le crédit bailleur peut agir en justice devant le président du tribunal lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- le montant de la redevance doit être exigible ;
- le bailleur doit justifier qu'il a épuisé toutes les modalités de règlement à l'amiable des litiges.

§2. Entretien et conservation de la chose :

le locataire a l'obligation d'entretenir la chose louée, de la conserver en bon état. Il doit souscrire une assurance pour couvrir les risques de destruction ou de détérioration. En effet, à compter de la date de mise à disposition du bien jusqu'à la fin de la location, le preneur, détenteur du bien loué et gardien du son fonctionnement, est responsable de tous dommages causés par le matériel, à des personnes ou à des biens. Aussi, il s'engage à obtenir de ses assureurs que le bailleur bénéficie de la qualité d'assuré additionnel en tant que propriétaire du matériel.

§3. Non cession du bien loué

La convention de Crédit-bail marquée d'*intuitus personae*, n'est cessible qu'en cas de stipulation de d'accord ultérieur des parties, il ne peut en outre de le louer, le nantir ou l'hypothéquer puisqu'il n'est pas le réel. Par contre, le transfert de propriété du bien par la société de Crédit-bail est permis par la loi, c'est ainsi que l'article 432 du code de commerce stipule que « En cas de cession du bien compris dans une opération de Crédit-bail, le cessionnaire est tenu, pendant la même durée de l'opération, des mêmes obligations que le concédant, lequel en reste garant ».

§4. Restitution de la chose louée

Le preneur s'engage à restituer la chose louée au terme de la période convenue, sauf levée de l'option d'achat qui sera acquis en payant une valeur résiduelle.

Sous-section 2. Les devoirs du Crédit bailleur :

Les obligations de délivrance et de garantie que doit le bailleur sont atténuées par des clauses insérées dans le contrat en les transférant à la charge du fournisseur ou de constructeur.

§1. Obligation de délivrance :

En se référant aux dispositions de D.O.C. le bailleur est tenu d'une obligation de délivrance de la chose louée. Mais dans la pratique le locataire bénéficie d'un mandat de la part du crédit bailleur pour retirer la chose louée, c'est ainsi qu'il est usuel que le preneur renonce à tout recours contre le bailleur en cas de défaut de livraison ou de livraison partielle qui ne correspondrait pas aux spécificités contractuelles.

Le locataire doit être vigilant lors de la signature du procès-verbal de réception, il lui appartient de formuler des réserves en cas de livraison de matériels non conformes à l'objet du contrat.

§2. L'obligation de garantie

Comme tout bailleur, l'entreprise de Crédit-bail est tenue de garantir une jouissance et une possession paisible de la chose louée conformément aux dispositions de droit commun, cependant, il faut bien voir que le choix de la technique de bail est seulement pour l'établissement du crédit au moyen d'avoir une garantie efficace en cas de non paiement des loyers. C'est pourquoi, en

pratique, la société de Crédit-bail cherche à rejeter systématiquement sur le fournisseur du bien louée ses obligation de garantie et la responsabilité qui pourra être liée à son manquement.

De ce fait, dans la pratique, les parties au contrat peuvent insérer une clause dans le contrat permettant au crédit preneur d'exercer lui-même contre le fournisseur ou le constructeur les actions de garanties.

§3. Obligation de respect de l'option d'achat

Le crédit bailleur s'interdit de résilier arbitrairement le contrat, il doit ainsi respecter l'option d'achat promise au début de l'opération en faveur du client, car cette option constitue l'essence même du leasing immobilier.

Section 2. le régime de publicité

On étudiera successivement l'organisation de la publicité (sous-section 1) pour en parler des sanctions et défauts de son inexécution (Sous-section 2)

Sous-section 1. Organisation de la publicité

Les tiers ont besoin de connaître certains actes qui créent non pas des droits réels, mais aussi des droits personnels, c'est aussi pour permettre l'identification des parties et celle des biens donnés à bail, que le nouveau code de commerce a institué l'obligation d'une publicité judiciaire et une autre comptable

§1. La publicité judiciaire :

Le nouveau code de commerce a fait la distinction entre la publicité du Crédit-bail mobilier 1 et le Crédit-bail immobilier 2

1. Le crédit bail mobilier :

L'article 436 du code de commerce dispose qu'en matière mobilière, la publicité du Crédit-bail mobilier est faite à la requête de l'entreprise crédit bailleur sur un registre ouvert à cet effet au greffe qui tient le registre de commerce.

Le greffe compétent est celui auprès duquel le locataire est immatriculé à titre principal au registre du commerce, ou, à défaut d'immatriculation, le greffe du

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

tribunal dans le ressort duquel ce locataire exploite l'établissement pour les besoins duquel il a contracté.

L'article 438 ajoute que les inscriptions régulièrement faites prennent effet à leur date.

2. Crédit-bail immobilier :

De même l'article 441 du même code impose l'obligation de procéder à la publication de l'opération de Crédit-bail immobilier par la production du contrat de location ou de toute modification ultérieure à la conservation foncière conformément aux dispositions du Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation des immeubles.

A signaler que les inscriptions se prescrivent par cinq ans sauf renouvellement.

§2. La publicité comptable

A titre de rappel, il est utile de préciser qu'en vertu de la loi comptable 9-88, le locataire doit faire mention des redevances de Crédit-bail dans les écritures comptables de l'entreprise. Cette mention est reportée dans l'état B 10 des états de synthèses.

Par ailleurs les dispositions de la loi de finance prévoient la gratuité de l'enregistrement des opérations de Crédit-bail immobilier.

Sous-section 2 .Effets et sanctions du défaut de publicité

La publicité faite par le crédit bailleur informe les tiers de l'existence d'une opération de Crédit-bail ils pourront par ailleurs évaluer la charge pour le locataire par la lecture du compte d'exploitation et du bilan.

§1. au niveau du Crédit-bail mobilier

Le but du législateur en imposant la publicité édictée par le nouveau code de commerce est la protection des tiers contre la solvabilité apparente du débiteur.

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

S'agissant du Crédit-bail mobilier, lorsque les formalités de publicités n'ont pas été effectuées, l'entreprise de Crédit-bail ne peut opposer aux créanciers ou ayant cause à titre onéreux du locataire, ses droits dont elle a conservé la propriété, sauf si elle établit que les intéressés avaient eu connaissance de ces droits.

§2. Au niveau du crédit bail immobilier.

De même, le même code prévoit la sanction du défaut d'inscription à la conservation foncière par l'inopposabilité du droit de la propriété, ainsi l'article 440 édicte :

« Le défaut de publication du contrat entraîne son inopposabilité aux tiers »

III. Le régime final et les incidents pouvant affecter l'opération.

Au terme de la période de location prévue dans le contrat, le preneur est devant deux choix :

- ❖ soit restituer au bailleur le bien loué qui est initialement bailleur
- ❖ soit se proposer d'acquérir la chose louée moyennant la valeur résiduelle prévue dans le contrat. ceci entraîne chez le preneur, d'une part l'inscription du bien en immobilisation et, d'autre part, son amortissement sur sa durée probable d'utilisation.
- ❖ Soit de procéder au renouvellement du contrat avec un loyer minime, au terme de ce contrat le bien devient la propriété du client

Cependant, au sein de la vie du contrat des incidents peuvent affecter l'opération, il s'agit essentiellement de la défaillance du preneur (1) ou du bailleur (2) à laquelle il faut prévoir le cas d'un sinistre (3).

A. la défaillance du preneur

Sa défaillance peut être constatée par le non paiement des redevances (§1) aussi faut-il prévoir le cas de redressement judiciaire de l'entreprise (§2)

§1. Le non paiement des redevances

Dans le cas d'une défaillance financière du crédit preneur qui ne paie pas les redevances, le bailleur dispose en outre des actions ordinaires en paiement forcée⁶, le droit à la résiliation du contrat ; cette faculté est prévue par l'article 435 du code de commerce qui permet au président du tribunal de statuer en référé et prononcer la résiliation. Mais ce recours ne peut intervenir qu'après épuisement des modalités de règlement à l'amiable.

⁶ Arrêt n° 2501/2003 de la CAC de casa en date de 29/03/2004, dossier n°7362/2003/6

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

Cette résiliation fait disparaître à la fois le bail et la promesse de vente, elle permet à la banque de récupérer le bien dont elle est toujours juridiquement propriétaire.

Mais cette récupération ne suffit pas : le plus souvent la revente de ce bien (parfois difficile) ne couvre pas les sommes impayées. De plus, la banque n'obtient pas ce qu'elle attendait du contrat. Aussi les contrats prévoient toujours une **clause pénale**.

§2. Incidence d'un redressement judiciaire sur le contrat :

En cas de redressement judiciaire, le contrat de Crédit-bail comme tout contrat peut être, à la demande du syndic, être poursuivi, le contrat poursuivis dans les mêmes conditions.

En deuxième lieu, la cession éventuelle de l'entreprise peut s'accompagner d'un transfert forcé des contrats de Crédit-bail.

B. La défaillance matérielle de la chose.

Ce problème peut être illustré sur deux niveaux la possibilité de l'action directe contre le fournisseur par l'utilisateur (§1) aussi faut-il prévoir le problème de la résolution de la vente initiale (§2)

1. Les actions concernant le bien loué.

Lorsque le crédit preneur se heurte à des difficultés dues à une mauvaise qualité du bien ou une non-conformité, le schéma juridique voudrait qu'il agisse contre son bailleur et que ce dernier se retourne contre le fournisseur. Mais on a vu que la banque; qui voudrait rester étrangère à la technique du bien louée; transmet à son client ses actions contre le fournisseur.

C'est donc le crédit preneur qui exercera directement contre le fournisseur les actions.

2. Problème de la résolution de la vente initiale.

Lorsque le crédit preneur exerçant les actions contre le fournisseur et obtient une résiliation de la vente, quel sera le sort de la convention de Crédit-bail ?

Cette question a donné lieu à une divergence entre la chambre civile et la chambre commerciale de la cour de cassation mais c'est la chambre mixte qui a tranché la question en prononçant la résiliation du contrat puisqu'il ya défaut d'objet, mais sous réserve des clauses ayant pour objet de régler les conséquences de cette résiliation.

C. Le cas d'un sinistre

Il faut prévoir 2 cas :

1. le sinistre est couvert par une police d'assurance

- En cas de sinistre total :
 - Contrat résilié de plein droit
 - Le preneur verse au bailleur une indemnité égale à la somme des loyers restants, majorés de la valeur résiduelle.
 - Le règlement de cette indemnité peut être effectuée par imputation sur les sommes reçues des assureurs.
- En cas de sinistre partiel :
 - Le preneur doit assurer à ses frais la remise en état du bien
 - Après réparation et sur présentation des factures acquittées le bailleur crédite le preneur du montant des indemnités compensatrices versées par l'assureur.

2. Le sinistre n'est pas couvert par une police d'assurance.

Le preneur doit, quelque soit la cause du sinistre, soit remettre le matériel en état, à ses frais, soit verser au bailleur une indemnité égale à la somme des loyers majorée de la valeur résiduelle

Bibliographie

- ❖ Ancel (P.), Manuel de droit du crédit, Litec, Paris, 1997.
- ❖ Bénabent (A.), Droit civil-les contrats spéciaux, Montchrestien, 1995.
- ❖ Berrada (M.A.) Les techniques de banque et de crédit et de commerce extérieur, Editions SECEA, Casablanca, 1999.
- ❖ Charqui (M.), Droit Bancaire Marocain, Imprimerie Beni Snoseur, Casablanca, 2004.
- ❖ Cohen (A.), le crédit-bail immobilier, Dalloz, Paris, 1996.
- ❖ Encyclopédie Dalloz, Paris, 2003.
- ❖ Gavalda(C.), Droit bancaire ; institutions- comptes- opérations-services, Litec, Paris, 1997.
- ❖ Guessous (s.) Le financement par crédit-bail Bulletin d'information périodique. - N. 86 (1999). - p. 21-37.
- ❖ Lamtiri (S.) le crédit-bail en droit marocain L'Actualité juridique : la revue de référence du droit marocain N. 19 (1999). - p. 12-15.
- ❖ Le crédit-bail, Bulletin d'information périodique, N 56, rabat, 1996, p.15-21

- ❖ Société Générale Marocaine de Banques, Guide des Produits entreprises, Casablanca, 2006.

Master : juriste d'affaires

Par :Azzouzi Mohamed

Le Crédit-bail comme technique de financement de l'entreprise

Introduction :

partie 1. la conclusion du contrat de crédit-bail

A. Les conditions de formation du contrat de Crédit-bail

I. Les différentes parties intervenantes :

1. les sociétés de leasing :

2. Le preneur :

3. le fournisseur.

II. Les biens objet du Crédit-bail

1. Les dispositions du code de commerce de 1996

2. Les Nouveauté apportée par la Nlle loi bancaire de 2006

B. L'établissement du contrat de Crédit-bail

I. les clauses propres au contrat de Crédit-bail

1. les mentions obligatoires à peine de nullité

2. la clause relative au règlement des loyers :

II. Le processus de l'opération de Crédit-bail

1. De la demande à l'acceptation de financement :

2. la mise à disposition du bien

partie 2. le régime du Crédit-bail

I. le régime légal :

1. Les obligations du crédit preneur :

2. Les devoirs du Crédit bailleur :

II. le régime de publicité

1. Organisation de la publicité

a. La publicité judiciaire :

b. La publicité comptable

2. Effets et sanctions du défaut de publicité

a. Au niveau du Crédit-bail mobilier

b. Au niveau du crédit bail immobilier.

III . Le régime final et les incidents affectant l'opération.

1. La défaillance du preneur

a. Le non paiement des redevances

b. Incidence d'un redressement judiciaire sur le contrat :

2. La défaillance matérielle de la chose.

a. Les actions concernant le bien loué.

b. Problème de la résolution de la vente initiale.

3. Le cas d'un sinistre

a. le sinistre est couvert par une police d'assurance

b. Le sinistre n'est pas couvert par une police d'assurance.