



Faculté de droit Mohammedia

Master Droit des Affaires

Par:

DAIEF NAIMA
EL HAFRE MERIEM
EL FARSI FOUAD
SNINI SOUFIANE

Année universitaire 2006/2007

PLAN

I- Déroulement de l'opération de leasing

- A- Processus de formation des contrats
- B- L'exécution de l'opération de crédit-bail
- C- Fin du contrat

II- Principaux litiges en matière de leasing

- A- La défaillance du crédit-preneur
- B- Livraison non conforme

Le crédit bail est une opération à trois personnes : au lieu d'acheter le bien concerné au moyen d'un prêt , le client le fait acheter par un établissement de crédit qui lui en procure la jouissance par un contrat de bail assorti d'une promesse de vente . La durée du bail est calculée de telle sorte que les redevances amortissent le coût de l'acquisition et du crédit : en fin de contrat, trois options s'offrent au client : acquérir le bien pour sa valeur résiduelle, s'en défaire en le restituant à la société de crédit bail, ou procéder au renouvellement du contrat de location avec un loyer minime, au terme de ce nouveau contrat le bien devient la propriété du client.

Le crédit bail fut crée aux Etats-Unis sous le nom de leasing, ce contrat a eu un grand succès parce qu'il permet le financement des entreprises et même l'autofinancement (c'est le bien acquis en leasing qui procure les ressources nécessaires à son paiement), la formule intéressa les sociétés financières et les établissements de bancaires, expliquant par la suite, l'expansion de cette technique dans les pays européens et puis au Maroc.

Au Maroc le leasing fut introduit en 1965 par la société « Maroc leasing » et fut par la suite repris par d'autres, dont principalement : la société Maghrébine de crédit bail « Maghrebail », la société de crédit et de leasing « wafabail » société générale de leasing au Maroc « Sogelease », Chaâbi- leasing, Interleasing devenu BMCI -leasing et enfin Union-Bail devenu Crédit du Maroc -leasing.

Ces sociétés demeurent spécialisées principalement dans le bail mobilier. Certains d'entres elles ont cependant commencé à développer le leasing immobilier.

Les opérations de crédit-bail sont prévues par les articles 3 et 4 de la loi bancaire du 14 /02/ 2006, elles font l'objet également du titre V du livre IV du code de commerce du 1^{er} août 1996 (articles 431 à 442).

Le crédit-bail se caractérise par la réunion de trois contrats indivisiblement liés :

- La vente d'un bien du fournisseur au crédit -bailleur

- Le bail de ce bien au crédit preneur (l'utilisateur) par la société de crédit-bail
- Une promesse unilatérale de vente conférant au locataire une option d'achat.

Le plus souvent un quatrième contrat vient s'ajouter aux précédents, il s'agit d'un mandat par lequel la société de crédit-bail demande au crédit -preneur d'acheter et de recevoir en son nom et pour son compte le bien qui lui sera loué.

Ce mélange de plusieurs contrats, fait que, l'opération crédit -bail représente un mécanisme relativement complexe et ambigu, qui s'explique par la disparité profonde et véritablement radicale entre la réalité économique et l'analyse juridique.

Juridiquement, le vendeur consent la vente initiale d'un bien à l'établissement de crédit-bail et n'a aucun lien avec le client auquel ce bien est donné en location.

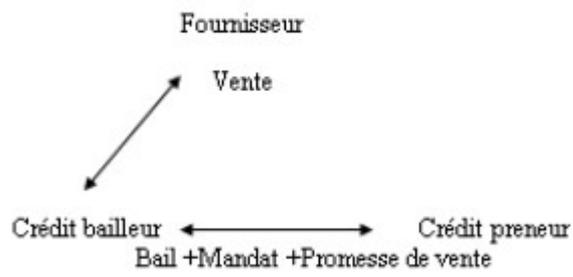
Economiquement , la réalité est différente , les rapports se nouent en fait directement entre le vendeur et le client qui choisit le matériel comme acheteur ; c'est après avoir fait ce choix qu'il se tourne vers l'établissement de crédit -bail qui joue un rôle purement financier de bailleur de fonds .

La propriété et le bail sont ainsi détournés de leur rôle naturel, prennent un nouveau sens et deviennent des sûretés. La propriété du crédit -bailleur est artificielle et a uniquement pour objet une garantie, la location de la chose est également assez fictive : les loyers sont, non les revenus de la chose, mais les intérêts d'un capital prêté.

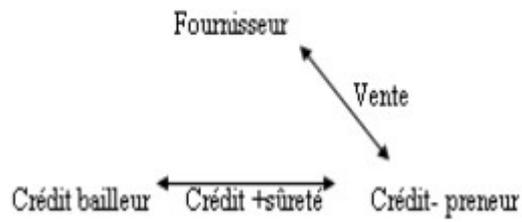
Le crédit -bail est essentiellement une opération de crédit garantie par une sûreté originale.

En outre, les deux composantes principales du contrat - le bail et la promesse unilatérale de vente - perdent leur individualité, du fait qu'elles ont pour objet une opération de crédit.

ANALYSE JURIDIQUE



ANALYSE ECONOMIQUE



I- Déroulement de l'opération de leasing

A- Processus de formation des contrats

Le crédit bail est un contrat qui obéit aux règles générales de tous les contrats, ainsi peut on affirmer que pour sa formation certaines conditions doivent être remplies, et dès que ce contrat est formé celui-ci produit des effets à l'égard de toutes les parties à ce contrat.

Pour pouvoir s'étendre un peu plus sur le particularisme de formation de ce type de contrat qu'est le contrat de crédit bail, il serait primordial de mettre le point sur le mécanisme de ce contrat.

Le crédit bail se distingue ainsi du contrat de location, qui ne comporte pas l'option d'achat pour le locataire, il est distinct aussi du contrat de location-vente qui se présente comme location qui se transforme en une vente à la fin du paiement des loyers, ainsi qu'il est différent de contrat de vente assorti d'un prêt, consenti par un établissement de crédit.

Le contrat de crédit bail est un contrat de location dont le contenu est fixé librement par les parties, cependant ce contrat doit comporter obligatoirement une option d'achat en fin de bail, à défaut il ne peut être considéré comme contrat de crédit bail.

Cependant l'octroi du crédit bail n'est pas toujours facile, l'entreprise qui voudrait bénéficier d'un financement dépose une demande auprès de la société de leasing, cette dernière donne son acceptation après avoir étudié la demande

Toutefois l'opération crédit bail ne peut porter que :

- Sur la location des biens d'équipement ou de matériel d'outillage avec possibilité d'achat pour l'utilisateur
- Sur de biens immobiliers à usage professionnel avec possibilité d'acquisition pour l'utilisateur,

En effet l'opération de crédit bail peut prendre deux formes distinctes selon la nature du bien à acquérir :

- Le crédit mobilier qui constitue le droit commun de l'opération, avec quelques particularités qui concernent le crédit bail du fond de commerce.
- Le crédit immobilier dont le régime est différent de celui du crédit bail mobilier par quelques traits.

Le processus de formation de ce type de contrat n'est pas toujours le même, deux situations doivent être envisagées, selon qu'il s'agit du crédit-bail mobilier, ou du crédit-bail immobilier

1. Formation des contrats en cas de crédit-bail mobilier

§1. Prise de contact entre fournisseur et futur utilisateur

C'est généralement le futur utilisateur qui prend l'initiative de l'opération. Ayant besoin d'un matériel déterminé, il s'adresse à un fournisseur pour lui en préciser les caractéristiques techniques, lui demander si la livraison est possible dans tel délai et à quel prix. Le futur utilisateur agit donc comme s'il devait acquérir le bien. Pourtant, c'est l'établissement de crédit-bail qui deviendra propriétaire. La situation a semblé si complexe que certains auteurs ont tenté de l'expliquer par l'idée de mandat : le futur utilisateur agirait comme mandataire de l'établissement de crédit-bail^[1].

Au moment des pourparlers^[2] avec le fournisseur, le futur utilisateur n'est généralement pas entré en contact avec l'établissement de crédit-bail et ne peut donc avoir reçu mandat de ce dernier, le recours à la notion de mandat ne présente d'ailleurs, en la matière, aucun intérêt.

Normalement, dans cette phase préalable, les rapports entre fournisseur et futur utilisateur ne vont pas plus loin. Il peut cependant arriver que le futur utilisateur, sans attendre la conclusion du contrat de crédit-bail, envoie au fournisseur un bon de commande. On ne peut pas dire pour autant que le contrat de vente soit conclu, car le bon de commande n'est pas signé par le futur crédit bailleur.

§2.Conclusion du contrat de crédit-bail

Le futur crédit preneur s'adresse à un établissement de crédit-bail qui lui envoie en réponse une demande de location-vente. Cette demande comporte deux sortes de renseignements :

- Les uns concernent le matériel qu'il s'agit d'acquérir et spécialement les avantages qui doivent en être retirés,
- Les autres portent sur la personne du futur utilisateur et notamment sur ses capacités financières. Diverses pièces doivent être jointes à la demande de location pour compléter les renseignements qu'elle contient.

L'envoi de cette demande à l'établissement de crédit-bail ne suffit pas à former le contrat, elle constitue seulement une offre de contracter, que l'établissement est libre d'accepter ou de refuser, si après examen, la demande est acceptée, les deux parties signent le contrat de crédit-bail qui doit obligatoirement mentionner certaines clauses à savoir les conditions dans lesquelles leur résiliation et leur renouvellement pourront, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur; le contrat prévoit également les modalités de règlement à l'amiable des différends pouvant surgir entre les cocontractants, ainsi les clauses précisant les obligations réciproques, non seulement pendant la période de location mais encore à l'issue de cette période^[3].

§3.Conclusion et exécution du contrat de vente.

Dès accusé de réception de la commande, le fournisseur exige généralement que l'établissement de crédit-bail verse un acompte sur le prix.

Dès qu'elle est conclue, la vente est exécutée, la spécificité de l'opération apparaît alors dans ce sens : Le fournisseur livre le matériel, non à l'établissement acquéreur, mais directement au futur utilisateur. Fournisseur et futur utilisateur signent à cette occasion un procès-verbal de livraison, qui se réfère au contrat de crédit-bail et constate le bon état apparent du matériel livré.

Seulement à ce stade, il est permis de parler d'un mandat donné par l'établissement acquéreur à son client, mandat qui figure implicitement ou explicitement dans le contrat de crédit-bail.

Le matériel étant livré, la facture est adressée par le fournisseur à l'établissement de crédit-bail, et ce dernier en verse le prix, en une seule fois ou par acomptes successifs, le versement du prix constitue le crédit fait à l'utilisateur.

§4. La publicité

Les opérations de crédit-bail doivent être publiées, afin que les tiers soient avertis.

L'opération de crédit-bail doit d'abord être inscrite sur un registre spécial ouvert à cet effet, tenu par le greffier du tribunal de commerce, la publicité est requise par l'entreprise de crédit-bail, au greffe du tribunal de commerce dans lequel l'utilisateur est immatriculé^[4], le défaut de publicité n'empêche pas l'opération de crédit-bail de rester valable entre parties contractantes, mais, faute d'inscription au greffe, l'entreprise de crédit-bail ne pourra opposer son droit de propriété aux tiers de bonne foi. L'entreprise de crédit-bail a donc intérêt à requérir l'inscription le plus tôt possible.

2. Formation des contrats en cas de crédit-bail immobilier.

Lorsqu'il s'agit simplement d'acquérir un immeuble, le processus de formation du crédit-bail immobilier ne diffère guère de celui du crédit-bail mobilier, les seules particularités à signaler sont la suivante le contrat de location ainsi que toute modification qui lui est apportée sont publiées à la conservation foncière^[5].

B. L'exécution de l'opération de crédit-bail

Bien que le crédit-bail soit une opération qui se présente, en règle générale, en un arrangement de deux contrats, à savoir le contrat de vente et contrat de bail, le tout est assortie d'une promesse de vente au profit du preneur^[6]. Il convient de retenir la distinction selon laquelle il faut séparer entre le contrat de crédit-bail stricto sensu et de l'opération de crédit-bail^[7] et ce afin de rendre compte, d'une manière authentique, des rapports presque inextricables entre les intervenants.

A cet égard, il convient d'évoquer les différents rapports qui existent entre :

Le vendeur et le crédit-bailleur (§1) ;

Le vendeur et le crédit-preneur (§2) ;

Et enfin, le crédit-bailleur et le crédit-preneur (§3).

§1. Rapport vendeur / crédit- bailleur

Effets de Vente :

Le crédit-bailleur, en règle générale, acquiert le bien choisi par le soin du crédit-preneur en vue de lui en concéder la jouissance. Ainsi le rapport de droit qui lie le crédit-bailleur au vendeur est soumis aux règles de contrat de vente auxquelles il suffit de renvoyer et notamment en ce qui concerne le jeu de la garantie due au crédit-bailleur, auquel cas le vendeur ne peut lui opposer le contrat de crédit-bail pour s'exonérer de son obligation de garantie^[8].

Effets de contrat d'entreprise :

Cette hypothèse ne concerne que le crédit-bail immobilier où la location n'est pas précédée par un contrat de vente mais par un contrat

d'entreprise. En effet, l'accord de volonté est dit contrat de crédit-bail immobilier, si et seulement si, il s'agit d'une opération de location par laquelle « de biens immobiliers à usage professionnel, achetés par le propriétaire ou construits pour son compte, qui, quelle que soit sa qualification, permet au locataire de devenir propriétaire de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail». Ainsi, si il est question de construction le contrat en cette espèce est justiciable des règles de louages d'ouvrages^[9].

§2. Rapport vendeur / crédit-preneur

La séparation de droit et de fait : Si, en fait, l'utilisateur arrête directement la vente avec le fournisseur et en accuse réception ; juridiquement parlant, il n'agit de la sorte qu'en qualité de mandataire de l'établissement de crédit. Il s'ensuit que le crédit-bail ne produit ses effets directement, conformément aux règles du contrat de mandat, que dans le patrimoine du mandant.

Cette absence de lien entre le fournisseur d'une part et l'utilisateur d'autre part n'est pas, à vrai dire, absolue. Il y a lieu, en effet, de relever les exceptions suivantes :

Pendant l'exécution du crédit-bail :

L'utilisateur se plaignant du bien livré peut directement engager une action contre le fournisseur. Une telle possibilité résulte de l'aménagement contractuel des garanties et de conformité et de vices, et ce par le biais d'un transfère des droits et actions du crédit-bailleur au profit du crédit-preneur. Ce faisant le crédit-bailleur s'exonère contractuellement de la garantie qu'il doit au crédit-preneur en tant que bailleur.

Ceci étant, quelle est la qualification exacte de ce transfert ? bien qu'il soit analysé tantôt en une subrogation et tantôt en un mandat, il semblerait qu'il s'agit d'une cession de créance^[10] autorisant par là même

le crédit-preneur d'agir sans intermédiation contre le vendeur en tant que cessionnaire.

Après l'expiration du crédit-bail :

Si le crédit-preneur s'en prévaut de la promesse unilatérale de vente, il devient propriétaire du bien et plus exactement un sous-acquéreur fondé à exercer tous les recours dont jouissait son crédit-bailleur à l'égard du fournisseur[11].

§3. Rapport crédit-preneur / crédit-bailleur :

Effets de Mandat :

Le crédit-preneur agit en vue de l'acquisition du bien à louer en qualité de mandataire[12]. Il faut avouer que le fait de qualifier de mandat les pouvoirs ainsi conférés au futur crédit/preneur ne reflète pas en toute authenticité la réalité économique. Le futur crédit-preneur, en effet, ne choisit pas l'objet de la vente pour le compte du crédit -bailleur mais pour son propre compte[13]. La jurisprudence, cependant, paraît-il, est tolérante vis-à-vis de la possibilité accordée au crédit-preneur d'engager la responsabilité du vendeur en lieu et place du crédit-bailleur et ce en qualité de son mandataire[14].

Il est assujéti, dès lors, à la responsabilité qui incombe à tout mandataire, selon laquelle il doit agir suivant la conduite du bon père de famille. Autrement dit, il ne répond que de sa faute. Ainsi sa responsabilité sera retenue au cas où il aurait accusé réception de la tradition de la chose sans procéder à la vérification de conformité[15]. Il ne peut opposer, en ce cas, un défaut de délivrance au crédit-bailleur[16], le tout sans déchéance de son droit de résiliation du crédit-bail lié aux défauts de la chose, hormis, évidemment, si il avait agit de mauvaise foi ou en cas de fraude[17].

Il faut dire que ce mandat est souvent assorti d'une clause de du croire[18] selon laquelle il se porte garant, envers le crédit - bailleur, de la bonne exécution du contrat de vente et rendant ainsi le crédit -preneur tenu d'une obligation de résultat à l'égard du crédit-bailleur[19]. Cette clause emporte, essentiellement, l'obligation pour le crédit-preneur de garantir,

et solidairement et indivisiblement, les restitutions auxquelles sera tenu le vendeur envers le crédit-bailleur[20]

Effets de bail :

Pendant l'exécution du crédit-bail, le contrat qui régit les parties en ce moment là est le contrat de bail. Le crédit-preneur est, en effet, tenu de s'acquitter des loyers souvent appelés redevances (il peut même sous-louer si il s'est réservé une telle faculté), tandis que, le crédit-bailleur assume les obligations imputables à tout bailleur et en particulier les charges ayant trait à la législation fiscale en sa qualité de propriétaire[21].

Il faut dire que compte tenu que l'opération est, au fond, est un crédit qu'à proprement parler d'un bail, le crédit-bailleur est enclin d'éluder les obligations de bailleur tend souvent à écarter, notamment, l'obligation de garantie de bailleur en transférant au crédit - preneur le bénéfice de la garantie de la vente dont il dispose[22]. D'ailleurs, suivant la jurisprudence de la chambre commerciale de la cours de cassation, «le crédit-bailleur n'est pas tenu de garantir la qualité et la fiabilité du matériel loué par lui mais librement chois par le locataire»[23]

Effets de la Promesse de Vente :

A l'expiration du crédit-bail, le crédit- preneur jouit du droit de lever l'option prévue en sa faveur. Il s'agit exactement d'une promesse unilatérale de vente[24]. Il suffit, pour la validité de cette promesse, que le prix résiduel soit déterminé ou déterminable. Il importe peu, à cet égard, que le prix résiduel stipulé soit faible ou symbolique[25].

A défaut de cette promesse unilatérale de vente, l'opération envisagée ne serait être qualifiée en crédit-bail. Tout au plus, il pourrait être reconsidérée comme une location-vente si jamais il devait acquérir inexorablement en fin de bail ou bien un contrat de bail pur et simple si l'accord de volonté ne prévoit pas cette option d'achat[26].

C- Fin du contrat

La durée de location dépend des stipulations du contrat, la liberté du contrat est totale, même pour le crédit bail immobilier. La fixation préalable d'une échéance conduit à distinguer deux sortes d'issues selon que le contrat prend fin avant terme ou à terme.

1. Résiliation anticipée

- o Résiliation à la demande de l'établissement de crédit-bail

Pratiquement tous les contrats de crédit-bail contiennent une clause résolutoire expresse, qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation, en cas de non paiement des loyers, sans avoir à la demander en justice, il suffit, pour que la résiliation soit acquise, que l'utilisateur omette de payer un seul terme de loyer et qu'une mise en demeure, à lui adressée, reste sans effet.

Dans certains contrats se rencontre aussi une clause qui autorise à l'établissement de crédit-bail à demander la résiliation, en dehors de toute inexécution, c'est le cas où la continuation du contrat pourrait devenir dangereuse pour lui : règlement judiciaire ou liquidation des biens de l'utilisateur, cession d'activité de ce dernier, diminution par lui des garanties qu'il avait fournies. Toutes ces clauses sont valables du moment que l'utilisateur les a acceptées. Néanmoins, il semble que la clause de résiliation en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens soit inopposable à la masse des créanciers, puisque l'article 573 de la loi 15-95 du 1^{er} août 1996 autorise le syndic à exiger l'exécution des contrats en cours.

- Résiliation à la demande de l'utilisateur

Selon l'article 443 du nouveau code de commerce, les contrats de crédit-bail doivent prévoir, à peine de nullité, les conditions dans lesquelles leur résiliation et leur renouvellement pourront, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur.

2. Arrivée du terme

L'arrivée du terme met fin au contrat, à ce moment, l'utilisateur jouit d'une option : il peut soit restituer la chose, soit en devenir propriétaire, soit rester locataire en vertu d'un nouveau bail.

a. Restitution de la chose

Si le locataire ne demande pas à bénéficier des autres branches de l'option, il est obligé de restituer les biens loués dans un délai très bref à compter de l'expiration du contrat, la chose doit être rendue dans un état d'usure normale, les détériorations qui excéderaient l'usure normale pourraient obliger l'utilisateur à verser une indemnité. L'arbitrage du fournisseur est parfois prévu dans le contrat.

En fait, la restitution du bien est une issue peu conforme à l'objet des établissements de crédit-bail. Ces derniers ne sont pas des entreprises de location, mais des établissements financiers, par conséquent ils préfèrent, dans la majorité des cas, que le locataire choisisse de devenir propriétaire.

b. Acquisition du bien

Les contrats de crédit-bail prévoient généralement que , si le locataire en fait la demande , il peut devenir propriétaire du bien moyennant le paiement du prix , fixé par barème de 2 à 15% du prix d'achat .

c. Renouvellement du crédit-bail

Le locataire peut, dans la plupart des contrats de crédit-bail, procéder au renouvellement du contrat de location avec un loyer minime, au terme de ce nouveau contrat le bien devient la propriété du client.

II- Les principaux litiges en matière de crédit-bail :

Le contentieux en matière de crédit-bail présente des particularités qui découlent de la nature hybride du contrat.

Les principaux litiges rencontrés sont : le non-paiement des loyers et la non-conformité de l'objet.

A. La défaillance du crédit-preneur :

N'étant pas obligé à déboursier les sommes nécessaires à leurs acquisitions, certains locataires peuvent être tentés de commander du matériel dépassant leur capacité, ou rencontrent des difficultés financières lors de l'exécution du contrat. Ces personnes cesseront de payer leurs loyers. Dans ce cas quel est le recours dont dispose le crédit-bailleur ?

1. Résiliation du contrat et revendication de la chose :

Le droit commun des contrats synallagmatiques permet à l'une des parties de la résolution du contrat lorsque l'autre ne remplit pas ses engagements[27]. Pour les contrats à exécution successive, comme le louage, la résolution ne peut être rétroactive [28]: elle est une résiliation[29].

Mais résolution ou résiliation, elle doit être en principe demandée au tribunal.

Aussi les contrats de crédit-bail contiennent tous, en principe, une clause résolutoire expresse, qui permet au bailleur de résilier, à défaut de paiement des loyers, sans avoir à exercer une action en justice[30]. Cette clause est parfaitement valable. Elle précise la forme de la notification qui doit être envoyée au locataire et le délai au bout duquel la résiliation est acquise. La clause peut stipuler que le contrat est résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, 8 jours (par exemple) après l'envoi d'une lettre de mise en demeure avec accusé de réception restée infructueuse, dans le cas du non respect de l'un des engagements pris par le locataire du défaut de paiement d'un terme à son échéance ou de toute somme due en vertu du contrat, ou lors de la cessation d'activité du locataire....

La résiliation va obliger le locataire à restituer la chose au bailleur. Ce dernier, qui n'a jamais cessé d'être le propriétaire, peut exercer une action en revendication[31] contre le locataire ou, si ce dernier est en règlement judiciaire ou liquidation des biens, contre le syndic.

Cependant, lorsqu'il s'agit d'une entreprise en difficulté, la continuation du contrat peut être imposée à l'entreprise de crédit-bail, nonobstant toute clause contraire[32]. En effet c'est le syndic qui décide la continuation du contrat, le cocontractant ne peut pas s'y opposer même si le débiteur n'a pas exécuté les engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Si le contrat est résilié, le bailleur est tenu de déclarer sa créance de loyers antérieurs au jugement[33], avec les risques de non-recouvrement qui en résultent et ne peut se faire restituer le matériel fourni qu'en suivant les règles de la procédure collective.

Quoiqu'il en soit, une fois la chose récupérée le bailleur pourra la louer à un autre client, ou encore la vendre et garder pour lui la totalité du prix.

Le droit de propriété constitue, ainsi, pour l'établissement de crédit, une sûreté plus efficace que le gage ou l'hypothèque.

Une remarque s'impose à ce niveau : le crédit-bail ne contournerait-il pas l'interdiction du pacte comissoire ?

En matière de gage et d'hypothèque, la loi annule le pacte comissoire, c'est-à-dire la clause selon laquelle le créancier pourrait s'approprier la chose grevée par une sûreté.

La jurisprudence s'est toujours montrée sévère pour les constructions juridiques visant à esquiver l'interdiction : ainsi la vente à réméré est annulée lorsqu'elle dissimule une constitution de gage.

Le crédit-bail ne serait-il pas menacé de la même nullité ?

Le droit de propriété reconnu à l'établissement de crédit-bail soulève un second problème : les tiers ont cru que l'utilisateur était le véritable propriétaire, ils se sont fiés à sa solvabilité apparente, et ils ont traité avec lui. En ce cas l'apparence garantira t-elle le droit des tiers ?

En principe, les formalités de publicité^[34] valablement accomplies chassent toute ambiguïté. Les créanciers de l'utilisateur ne pourront protester contre la reprise de la chose par l'établissement de crédit-bail.

Mais si le crédit bail n'a pas été inscrit au greffe du tribunal de commerce, les créanciers de l'utilisateur (ou en leur nom le syndic) peuvent considérer que la chose est la propriété de leur débiteur et la faire vendre comme telle.

2. Indemnité due par le débiteur :

Les contrats de crédit bail contiennent généralement une clause rendant exigibles, en cas de défaillance du débiteur et de résiliation du contrat, tous les loyers à échoir, ou du moins une partie d'entre eux. Il s'agit là d'une clause pénale, qui détermine par avance l'indemnité due par le débiteur.

L'indemnité est presque toujours supérieure au préjudice réellement subi par l'établissement de crédit-bail du fait de la résiliation. Ainsi le locataire risque de se retrouver dans une situation critique, car non seulement il

doit restituer la chose mais il devient débiteur d'une somme qui peut être considérable.

B. Livraison non-conforme

Ce litige est souvent rencontré en matière de vente. Dans la pratique du leasing, il peut arriver que le fournisseur livre un objet défectueux ou qu'il livre avec retard.

1. Recours contre le fournisseur

A ce niveau, le problème se complique du fait de la dissociation entre la qualité d'utilisateur et celle de propriétaire. A qui, de ces deux personnes, appartiendra l'action contre le fournisseur ?

En l'absence de stipulation particulière, la solution consisterait à distinguer deux sortes d'action :

- La première intentée par l'utilisateur contre l'établissement de crédit-bail, serait fondée sur le contrat de louage, et spécialement, en cas de vices cachés, sur la garantie due par le bailleur.
- La seconde action dériverait du contrat de vente, et particulièrement de la garantie due par le vendeur : elle mettrait aux prises l'établissement de crédit-bail, demandeur, et le fournisseur, défendeur.

Cette dualité d'action correspond mal à l'économie de l'opération. Les caractéristiques de l'objet et les délais de livraison ont été déterminés d'un commun accord, par le fournisseur et l'utilisateur.

L'établissement de crédit-bail, tout acheteur qu'il soit, ne s'intéresse pas à ces problèmes techniques. Il va insérer dans le contrat deux clauses :

- Une clause par laquelle il s'exonère de toute responsabilité en cas de livraison tardive, de défaut de conformité ou de vice caché.
- Une clause qui permet à l'utilisateur, dans les cas ci-dessus, d'agir directement contre le fournisseur.

Cette clause est reprise par le bon de commande et le procès-verbal de livraison : elle est de ce fait, portée à la connaissance du fournisseur et accepté par lui.

Comment pourrait-on expliquer l'action directe de l'utilisateur contre le fournisseur, alors qu'aucun contrat n'a été passé entre ces deux personnes ?

Plusieurs théories ont été proposées :

- L'action de l'utilisateur s'expliquerait par un mandat d'ester que lui aurait donné l'établissement propriétaire. Cette explication ne peut être retenue car il s'agit d'une action personnelle qui profite directement à l'utilisateur.
- On pourrait également l'expliquer par une subrogation personnelle, mais cette dernière suppose un paiement préalable.
- Une autre théorie considère l'utilisateur comme le tiers bénéficiant d'une stipulation pour autrui convenue entre l'établissement de crédit-bail, stipulant, et le fournisseur, promettant. Ce qui laisse supposer qu'un contrat initial et principal soit passé entre l'établissement de crédit-bail et le fournisseur, et que l'utilisateur soit un simple tiers. Or, ce n'est pas le cas ; l'utilisateur est partie à cette opération complexe qu'est le crédit bail.

- La théorie de la délégation parfaite : le bailleur est le délégant, le locataire le délégataire. Cette théorie a été écartée en raison du renversement produit. En effet elle fait peser sur la tête du fournisseur l'obligation de garantie née du louage qui normalement doit être assumé par le bailleur.

Or , l'intention des parties, révélée par la lecture des contrats , est d'attribuer à l'utilisateur l'action née de la vente.

- La cession de créance : l'établissement de leasing cède à l'utilisateur la créance en garantie ou en responsabilité qui naît de la vente.

La cession est convenue par avance dans le contrat^[35] de crédit bail, et elle se double d'une clause exonérant l'établissement bailleur de la garantie née du louage.

Certes l'opposabilité de la cession aux tiers supposerait l'accomplissement des formalités de l'article 195 du DOC^[36], à savoir: signification au fournisseur, ou acceptation donnée par lui dans un acte authentique. Mais il est admis que l'acceptation du débiteur cédé par acte sous seing privé, ou même son acceptation tacite, suffit à lui rendre la cession opposable.

Le fournisseur devient donc débiteur de l'utilisateur en acceptant la commande qui lui est faite, ou, du moins, en signant le procès-verbal de livraison.

Cette théorie permet de définir les droits de l'utilisateur lors de la défaillance de la chose. Son attitude à l'égard du fournisseur serait celle d'un acheteur mécontent. Il pourra agir en résolution de la vente, ou éventuellement se prévaloir du vice caché et choisir entre résolution de la vente et diminution du prix, sur la base de l'article 556 du DOC.

S'il a subi un préjudice, il pourra réclamer des dommages intérêts au fournisseur.

Il est important de signaler que le locataire n'est autorisé à exercer les droits précédents que dans la mesure où ils lui ont été cédés par l'établissement de crédit bail.

La cession peut parfaitement être partielle et n'autoriser l'utilisateur qu'à faire diminuer le prix de vente ou de réclamer une indemnité au vendeur, l'action en résolution de la vente resterait entre les mains de l'établissement de crédit bail.

2. Recours contre le crédit bailleur

Analysant à présent le cas où l'utilisateur voudrait agir contre l'établissement de crédit bail, lorsque la chose se révèle non conforme ou viciée. En principe cette action n'est pas possible, puisque le contrat va l'interdire. L'utilisateur ne pourra demander, à titre principal, la résolution du crédit-bail pour vice caché de la chose.

Il appartient à l'utilisateur d'agir en premier lieu contre le vendeur et obtenir la résolution de la vente, et par la suite se retourner contre le bailleur pour faire anéantir le contrat de crédit-bail. Cet anéantissement s'explique par l'effet rétroactif de la résolution de la vente qui impliquerait la nullité du contrat de leasing pour absence de cause^[37], le droit de propriété du crédit bailleur s'éteint, ce dernier ne peut donner à bail le bien. Les deux contrats étant intimement liés, la disparition de l'un entraînera systématiquement la disparition du deuxième. Telle a été la position de la cour de cassation première chambre civile^[38].

Suivant ce mécanisme, l'utilisateur restituera la chose au fournisseur, lequel devra rembourser le prix à l'établissement de crédit-bail.

En poussant le raisonnement plus loin, et puisque la résolution est rétroactive, les loyers déjà payés devront être remboursés à l'utilisateur par l'établissement de crédit-bail, à moins que l'utilisateur ait pu tirer de la chose, pendant un certain temps, le service attendu.

Cette théorie n'a pas été adoptée par la chambre commerciale, qui privilégiant l'économie de l'opération sur le mécanisme juridique, a jugé que le financement fourni par la banque et le transfert de ses actions au crédit preneur suffisaient à justifier le maintien des obligations du crédit-preneur au paiement des redevances, c'est-à-dire en fait au remboursement de ce financement^[39].

Des arrêts rendus par la chambre mixte ont adopté une solution intermédiaire^[40], en prononçant la résiliation du contrat de crédit-bail, non sa résolution, ce qui aura pour effet de valider celui-ci dans le passé et l'éteindre pour l'avenir.

Mais à quel moment cette résiliation va-t-elle prendre effet ?

Il a été décidé que le moment précis de la résiliation correspondait à celui de la demande de résolution de la vente^[41].

En général, et pour parer à tout effritement, le contrat de crédit-bail prévoit expressément des clauses destinées à indemniser le crédit-bailleur.

Il est stipulé dans le contrat qu'en cas de résolution de la vente, le contrat est résilié à la date du prononcé de la dite résolution par une décision de justice devenue définitive.

Le locataire devient redevable, outre les loyers impayés à cette date, d'une indemnité de résiliation égale aux loyers restant à échoir jusqu'à l'issue de la période irrévocable ^[42]de location augmentée de la valeur résiduelle prévue audit contrat. Cependant, le bailleur imputera au paiement de cette indemnité les sommes effectivement reçues du fournisseur du matériel en restitution des prix au titre de résolution de la vente et ce, dans la limite du montant de l'indemnité.

Ces clauses sont destinées à garantir à l'établissement de crédit la rentabilité prévue.

Bibliographie

Loi :

- Code de commerce
- Loi relative aux établissements de crédit

Doctrine :

- RIVES-LANGE et CONTAMINE-RAYNAUD, Droit bancaire, Dalloz, 4 ed. 1995, p. 572 et ss .
- COLLART-DUTILLEUL et DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, 4 ed. 1998, p. 704 et ss.
- ANCEL, Manuel de Crédit, Litec, 3ed. 1994, p.97 et ss.
- BENABENT, Les contrats spéciaux, Montchrestien, 4e ed. 1999, p. 523 et ss.
- MALAURIE et AYNES, Les contrats spéciaux, Cujas, 12 ed. 1998, p. 465et ss.

- MERCADAL, Contrats et droits de l'entreprise, ed. Francis Lefebvre, 15 ed. 2005. p. 697et ss.,
- JAUFFRET (Par MESTRE), Droit commercial, LGDJ, 22 ed. 1995, p.463et ss.
- ANATOMTEI et RAYNARD, Contrats spéciaux, Litec, 1997, p. 303 et ss.

[1] Champaud, Le leasing, J.C.P. 1965. I. 1954;

[2] Pourparler : [Conversations en vue d'une entente](#).

[3] Article 433 du Dahir n° 1-96-83 du 15 rabia I 1417 (1er Août 1996) Portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce.

[4] Article 436 du Dahir n° 1-96-83 du 15 rabia I 1417 (1er Août 1996) Portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce.

[5] Article 441 du Dahir n° 1-96-83 du 15 rabia I 1417 (1er Août 1996) Portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce.

[6] JAUFFRET (Par MESTRE), Droit commercial, LGDJ, 22 ed. 1995, n°715 p.465

[7] RIVES-LANGE et CONTAMINE-RAYNAUD, Droit bancaire, Dalloz, 4 ed. 1995, n° 626, p. 575.

[8] Com. 7 juin 1994, RJDA, 11/94 n° 1168.

[9] Parfois le crédit-bailleur et le crédit-preneur créent une société civile immobilière pour mener à bien cette opération et parfois le crédit-bailleur charge le crédit-preneur de suivre de près le déroulement des travaux.

[10] Com., 4 juin 1996, JCP. 96, II, II. 22744 n. TAILLENS-DESSALE

[11] Com. 4 juin 1991, B. IV, n° 206, après avoir levée l'option, le crédit-preneur en qualité de sous-acquéreur de la chose qu'il prétend non conforme, jouit envers le vendeur de tous les droits et actions relatifs à l'objet litigieux de son crédit-preneur.

[12] Anis il est certain que le contrat de crédit-bail comporte souvent la stipulation suivante « le preneur est fondée à convenir librement et le vendeur et l'objet de la vente».

[13] Com., 3 janv. 1972, JCP. 1973. 17300 note. J.-M. LELOUP

[14] Com., 11 mai 1981, D. 1982.I.195, VASSEUR.

[15] Com., 22 mai 1991, Bull. IV, n°169.

[16] Com.27 jan. 1982, Bull. IV, n° 36.,

[17] Civ. 2 nov. 1994, RJDA, 3/95 n° 313.

[18] BENABENT, Les contrats spéciaux, Montchrestien, 4^e ed. 1999. n° 897, p. 531.

[19] Contrats et droits de l'entreprise, ed. Francis Lefebvre, 15 ed. 2005. p. 699, n° 4450, Il n'est, cependant, pas tenu de garantir les vices cachés de la chose même si il est tenu par une obligation de résultat.

[20] MALAURIE et AYNES, Les contrats spéciaux, Cujas, 12 ed. 1998. n° 820, p460.

[21] BENABENT, Les contrats spéciaux, Montchrestien, 4^e ed. 1999. n° 898, p. 531

[22] Com., 9 jan. 1990, R. 90. 302 n. Remy : «en constatant que le crédit-bailleur avait donné mandat de demander en justice la résolution du contrat de vente au cas où l'équipement objet du crédit-bail se révélait impropre à l'usage auquel il est destiné, la cour d'appel a fait ressortir que le crédit-bailleur avait transmis aux preneurs ses droits et cations contre le vendeur découlant du contrat de fourniture»

[23] Com.30 oct. 1973, B. IV, n° 303, D. 74, Som, 6

[24] COLLART-DUTILLEUL et DELEBECQUE, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, 4 ed. 1998, n° 833, p. 704 et ss .

[25] Pour une valeur résiduelle égale à 1, 00 F, Paris, 25 avr. 1979, JCP, 80.II. 19327.

[26] RIVES-LANGE et CONTAMINE-RAYNAUD, Droit bancaire, Dalloz, 4 ed. 1995, p. 584 .

[27] Cf. Art. 259 du DOC.

[28] Dans de tels contrats, il est impossible d'effacer le passé.

[29] Cass. Com. 03. 01. 1972, Dalloz 1972, p.649.

[30] « Si les parties sont convenues que le contrat sera résolu dans le cas où l'une d'elles n'accomplirait ses engagements, la résolution du contrat s'opère de plein droit par le seul fait de l'inexécution. » Art. 260 du DOC.

[31] En cas de résiliation du contrat et refus du locataire de restituer le matériel après épuisement de la procédure de règlement à l'amiable par le bailleur, il suffit, pour l'obliger à ce faire, de l'obtention d'une ordonnance en référé du président du tribunal de commerce compétent, assortie d'une exécution provisoire. Cf art.435 du C.C.

[32] Ph.Malaurie, L. Aynes, les contrats spéciaux, 12^{ème} ed. 1998 , p. 462

[33] Au risque de perdre leurs droits, les créanciers dont le titre a son origine antérieurement au jugement d'ouverture doivent déclarer leurs créances au syndic. Art. 686 du code de commerce.

[34] L'opération de crédit-bail doit faire l'objet d'une mesure de publicité, ainsi « les opérations de crédit-bail sont soumises à une publicité qui doit permettre l'identification des parties et celle des biens qui font l'objet de ces opérations.

En matière de crédit-bail mobilier, cette publicité est faite, à la requête de l'entreprise de crédit-bail, sur un registre ouvert à cet effet, au greffe qui tient le registre de commerce. » Art. 436 du code de commerce.

« En matière de crédit-bail immobilier, le contrat de location ainsi que toute modification qui lui est apportée sont publiés à la conservation foncière conformément aux dispositions du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles. » Art.441 du code de commerce.

« Le défaut de publicité du contrat entraîne son opposabilité aux tiers. » Art.442.

[35] Il est généralement convenu, dans le contrat, que le locataire renonce à tout recours contre le bailleur en cas de défaillance ou de vices cachés affectant le matériel loué ou dans l'exécution des prestations et garanties, que ce soit pour obtenir des dommages intérêts ou la résiliation du contrat ; en contrepartie de cette renonciation, le bailleur lui transmet la totalité des recours contre le fournisseur y compris l'action de résolution de la vente .

[36] Le cessionnaire n'est saisi à l'égard du débiteur et des tiers que par la signification du transport faite au débiteur, ou par l'acceptation du transport faite par ce dernier dans un acte ayant date certaine. Art 195 DOC

[37] Alain Benabent, les contrats spéciaux civils et commerciaux, Montchrestien, 4^{ème} édition 1999, p. 534

[38] Civ.1^{re}, 3 mars 1982, J.C.P. 83.II.20115, note Bey – 11 décembre 1985,. Bull. I, n° 351.

[39] Com., 15 mars 1983, J.C.P. 83.II.20115, – 8 février 1984,. Bull. IV, n°60 - 15 janvier 1985,. Bull. IV, n°25 -9 janvier 1990,. Bull. IV, n°4 et 5.

[40] « La résolution du contrat de vente entraîne nécessairement la résiliation du contrat de crédit-bail, sous réserve des clauses ayant pour objet de régler les conséquences de cette résiliation. » D. 1991.121, note Larroumet ; J.C.P. 91.II.21642, note Legeais ; Rev. Trim. Dr. Civ., 1991.360, obs. Rémy – Civ.1^{re}, 11 avril 1995, Bull. civ. I, n°169.

[41] Com., 12 octobre 1993, Bull. IV, n°327 – 21 mars 1995, Bull. civ. IV, n°94 – Mais auparavant, pour le jour du prononcé de la résolution, plus logique : Com., 22 mai 1991,. Bull. IV, n°122 – Depuis, pour la même solution si la chose est restée jusqu'alors à la disposition du crédit-preneur : Civ. 1^{re}, 1^{er} octobre 1996, Bull. I, n°332.

[42] La durée de location s'étale, dans un premier temps, sur une période dite irrévocable pendant laquelle il ne peut être mis fin à la location. Cette période qui s'échelonne sur une durée comprise entre 3 à 5 ans (en matière mobilière) correspond, en général, à celle de l'amortissement fiscal du matériel.

[Modifier cette page \(si vous en avez l'autorisation\)](#) |

[Google Documents : traitement de texte, présentations et feuilles de calcul en ligne.](#)