

# Droit des contrats spéciaux

## Leçon 5 : Le crédit-bail

Nicolas BARGUE

### Table des matières

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Section 1. Présentation générale du crédit-bail.....</b>   | <b>p. 2</b> |
| §1. La qualification de contrat de crédit.....                | p. 2        |
| §2. L'interdépendance dans le crédit-bail.....                | p. 3        |
| <b>Section 2. Déroulement du crédit-bail.....</b>             | <b>p. 4</b> |
| §1. L'acquisition de la propriété par le crédit-bailleur..... | p. 4        |
| §2. La période locative.....                                  | p. 5        |
| A - Les obligations du crédit-preneur.....                    | p. 5        |
| 1. L'obligation de paiement du prix.....                      | p. 5        |
| 2. L'obligation de conservation de la chose.....              | p. 6        |
| B - Les obligations du crédit-bailleur.....                   | p. 7        |
| §3. La promesse de vente.....                                 | p. 8        |

Le crédit-bail, ou *leasing*, est un contrat spécial d'apparition assez récente, mais très répandu. Il s'agit d'une technique originale, ainsi appelée car elle possède des traits communs avec le bail tout en constituant un instrument de financement de l'acquisition de biens mobiliers ou immobiliers. Elle est aujourd'hui, notamment, un instrument important de crédit aux entreprises pour l'acquisition de matériel d'outillage ou d'équipement, par exemple d'un parc informatique. Une technique proche, la location avec option d'achat, existe aussi au profit de particuliers souhaitant acquérir un bien coûteux.

Le crédit-bail est apparu aux États-Unis dans les années 1950 avant d'être importé en droit français une dizaine d'années plus tard. Il a ensuite été réglementé par une loi du 2 juillet 1966, complétée par un certain nombre d'autres textes postérieurs.

Aujourd'hui ce mécanisme est prévu aux articles [L. 313-7 et suivants](#) du Code monétaire et financier lorsqu'il est destiné au financement de l'acquisition d'un bien par une entreprise. L'article [L. 313-1](#) du Code de la consommation y fait également allusion, pour préciser que le crédit-bail est assimilé dans ce cadre à une opération de crédit.

Le crédit-bail n'entre pas dans le champ de l'avant-projet de réforme des contrats spéciaux. On en fera une présentation générale (Section 1) avant d'entrer dans le détail de son fonctionnement (Section 2)

## Section 1. Présentation générale du crédit-bail

---

L'opération de crédit-bail suscite des interrogations relatives à la qualification du contrat (§1), mais aussi à l'interdépendance entre ses différents éléments (§2).

### §1. La qualification de contrat de crédit

---

Le crédit-bail présente la particularité de porter une opération de crédit au profit d'une entreprise, ce qui lui confère une lointaine parenté avec un contrat de prêt. L'idée générale est qu'une personne, appelée crédit-preneur, peut user pendant une certaine période d'un bien dont la propriété est acquise par une autre personne, le crédit-bailleur. À l'issue de cette période, le crédit-preneur dispose de la possibilité d'acquérir la propriété du bien à titre définitif. Il en ressort que le financement du bien utilisé puis éventuellement acquis par le crédit-preneur a été échelonné grâce à l'intervention du crédit-bailleur. C'est ce qui explique la qualification de contrat de crédit.

#### Remarque

Ces différents éléments – acquisition du bien par le crédit-bailleur, période locative et promesse de vente assortie d'une option pour le crédit-preneur sont indispensables pour que le contrat soit qualifié de crédit-bail.

En conséquence de cette nature d'opération de crédit au sens du code monétaire et financier, seuls des établissements de crédit et sociétés de financement peuvent consentir des contrats de crédit-bail à titre habituel. Ces opérations sont soumises au monopole bancaire et le crédit-bailleur doit être titulaire d'un agrément délivré par les organes de régulation bancaire.

Ce sont l'utilisation du bien par le crédit-preneur, puis éventuellement son acquisition finale, qui sont financées par ce contrat de crédit. De nombreux éléments de régime s'expliquent par cette qualification d'opération de crédit. Juridiquement, le crédit-bail constitue une sorte d'hybride entre plusieurs contrats, puisqu'il tient du bail, mais aussi de la vente et des promesses de vente, tout en présentant une certaine autonomie.

Pour le crédit-preneur, l'avantage est de pouvoir obtenir rapidement des crédits à moyen ou long terme pour l'acquisition de biens à usage professionnel, sans avoir à apporter des fonds propres comme souvent dans un crédit classique où un apport initial est nécessaire. Il suffit que le crédit-preneur puisse disposer de sommes suffisantes pour s'acquitter des échéances de loyers. Le matériel financé par le crédit-bail permet au crédit-preneur de développer son activité, laquelle permet de payer les échéances en cours de contrat.

#### Remarque

Par ailleurs, le régime fiscal est favorable au crédit-preneur, puisque les sommes versées en application du contrat sont déductibles fiscalement des bénéfices industriels et commerciaux.

## §2. L'interdépendance dans le crédit-bail

---

L'opération de crédit-bail se décompose en plusieurs phases.

- Tout d'abord, est organisé le transfert de propriété du bien au crédit-bailleur par un contrat de vente ou d'entreprise.
- Ensuite, s'ouvre une période locative unissant le crédit-bailleur et le crédit-preneur.
- Enfin, à l'issue de cette période, le crédit-bailleur dispose d'une option lui permettant de devenir, s'il le souhaite, propriétaire du bien.

Ces différentes phases – vente, bail et promesse de vente, pour schématiser, sont néanmoins indissociables les unes des autres dans le cadre de l'opération de crédit-bail. C'est en effet ce tout qui autorise le financement harmonieux du bien.

Pour cette raison, la Cour de cassation décide, depuis un [arrêt de chambre mixte du 13 avril 2018](#), que « *la résolution du contrat de vente entraîne, par voie de conséquence, la caducité, à la date d'effet de la résolution, du contrat de crédit-bail et que sont inapplicables les clauses prévues en cas de résiliation du contrat* ».

Il est en effet logique que le contrat de crédit-bail prenne fin en raison de l'anéantissement rétroactif de la vente. Le crédit-bailleur, qui n'est plus propriétaire du bien, ne saurait percevoir les loyers et souscrire lui-même une promesse de vente sur ce bien. C'est une approche objective de l'indivisibilité contractuelle qui est retenue par la Cour de cassation depuis cet arrêt : la volonté des parties est sans incidence, et l'opération de crédit-bail est indivisible par nature.

## Section 2. Déroulement du crédit-bail

---

L'opération de crédit-bail se déroule en plusieurs stades. Elle commence par l'acquisition de la propriété du bien par le crédit-bailleur (§1) se poursuit par une période locative (§2), et se conclut par une promesse de vente (§3).

### §1. L'acquisition de la propriété par le crédit-bailleur

---

Dans un premier temps, le crédit-bailleur acquiert le bien sur lequel porte l'opération. C'est en effet sur sa qualité de propriétaire que repose le crédit-bail : elle lui fournit une garantie en cas de défaut de paiement de la part du crédit-preneur. L'acquisition de sa part résulte en général d'un contrat de vente conclu avec un fournisseur, et le crédit-bailleur paie alors le prix à ce fournisseur.

Mais il n'est pas à exclure qu'elle repose sur un contrat d'entreprise. Tel est le cas lorsque le crédit-bail porte sur un bien qui n'existe pas encore, mais qui est fabriqué ou construit à cette occasion.

#### **Exemple**

Par exemple, un crédit-bail peut porter sur un immeuble dont la propriété est acquise par le crédit-preneur dans le cadre d'une opération de construction reposant sur un contrat d'entreprise.

Une variante est ce qu'on appelle le *lease-back*, ou cession-bail : une entreprise ayant une trésorerie limitée cède un actif à une société de financement, qui le lui loue immédiatement en crédit-bail. Cela permet à l'entreprise de dégager de la trésorerie et de garder l'usage du bien cédé.

En toute hypothèse, le crédit-bail réglementé par le Code monétaire et financier peut porter sur tout meuble ou immeuble affecté à un usage professionnel.

#### **Remarque**

Il faut bien comprendre que, malgré sa qualité d'acquéreur dans cette vente initiale, le crédit-bailleur ne tire aucune utilité immédiate du bien.

Il ne l'utilise pas, puisque c'est le crédit-preneur qui est destiné à en avoir l'usage.

Il n'en dispose pas, puisque le crédit-preneur bénéficie déjà d'une option pour racheter le bien au terme de la période locative.

Quant aux fruits, ils consistent dans les échéances payées par le crédit-preneur, mais ces échéances s'apparentent en réalité au remboursement d'un crédit.

Par conséquent, c'est uniquement la garantie apportée par le droit de propriété, sur laquelle on reviendra, qui justifie que le bien soit vendu initialement au crédit-bailleur.

En pratique, c'est le crédit-preneur qui bénéficie effectivement de cette acquisition, même s'il n'a pas la qualité de propriétaire. C'est lui qui fait usage du bien, à des fins professionnelles, et c'est pour le financement de cette mise à disposition que l'opération entière est conclue.

Pour cette raison, les parties aménagent le régime de la vente, afin de l'adapter à la réalité du crédit-bail. En témoignent les clauses, usuelles dans les contrats de crédit-bail, de transmission des garanties du vendeur au profit du crédit-preneur.

**Remarque**

Dans une vente classique, l'acquéreur bénéficie de la garantie des vices cachés contre le vendeur en cas d'apparition d'un défaut après la vente. De même, le maître de l'ouvrage, propriétaire de l'immeuble, dispose contre l'entrepreneur de la garantie de parfait achèvement, de la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale contre le constructeur.

Mais lorsque la vente ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un crédit-bail, les parties décident, par des clauses en ce sens, que la garantie des vices cachés due par le vendeur ou les garanties du constructeur peuvent être mises en œuvre, non par l'acquéreur direct, c'est-à-dire le crédit-bailleur, mais par le crédit-preneur. Ce transfert des garanties se justifie par le fait que le crédit-preneur est la personne qui jouit en pratique de l'usage du bien, et qui pourra véritablement bénéficier des garanties.

**Remarque**

Plus précisément, ces clauses, qui permettent au crédit-preneur d'agir directement contre le vendeur ou le constructeur, lui confèrent en réalité un mandat pour agir en lieu et place du crédit-bailleur, sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

## §2. La période locative

---

À la suite de l'acquisition initiale par le crédit-bailleur, le contrat autorise le crédit-preneur à jouir du bien pendant une période de temps dite période irrévocable ou période locative. Les rapports entre le crédit-bailleur, qui est propriétaire, et le crédit-preneur, qui fait usage du bien, s'apparentent alors à ceux d'un bailleur et d'un locataire au titre d'un contrat de location.

Cependant, la distinction entre crédit-bail et bail repose sur le fait que le premier forme un ensemble indivisible entre vente, bail et promesse de vente, dont l'objectif est d'assurer le financement d'un bien.

Du fait de cette différence, la Cour de cassation décide depuis un arrêt de la troisième chambre civile du 10 juin 1980 que le contrat de crédit-bail n'est pas soumis au statut des baux commerciaux (pourvoi n° 78-11.032). Seul un éventuel sous-locataire pourrait bénéficier de ce statut. L'autonomie du crédit-bail n'est pas sans incidence sur les obligations du crédit-preneur (A) et celles du crédit-bailleur (B).

## A - Les obligations du crédit-preneur

---

Le crédit-preneur doit payer le prix prévu (1) et conserver la chose (2).

### 1. L'obligation de paiement du prix

---

**Remarque**

L'obligation principale du crédit-preneur est le paiement de sommes d'argent. Il doit en effet, en application du contrat, verser des sommes périodiques au crédit-preneur. Mais ces sommes ne sont pas la contrepartie de l'usage du bien. Elles sont destinées au contraire au remboursement du crédit consenti dans l'acquisition du bien.

Ainsi, les échéances versées par le crédit-preneur au crédit-bailleur ne s'analysent pas comme des loyers, mais comme une redevance financière semblable à celle due dans le cadre du remboursement d'un prêt. Elle est calculée en prenant en compte l'amortissement du bien et les intérêts qui assortissent le crédit. Ces

redevances sont souvent dégressives, ce qui constitue une sécurité pour le crédit-bailleur : la plus grande partie du crédit est remboursé rapidement, à une époque où la solvabilité du crédit-preneur présente moins d'aléa.

#### **Remarque**

L'un des intérêts principaux du contrat pour le crédit-bailleur réside dans les sanctions encourues en cas de non-paiement des loyers par le crédit-preneur. Généralement, une clause résolutoire prévoit l'extinction du contrat en raison de l'inexécution contractuelle du crédit-preneur. Même en l'absence d'une telle clause, la résiliation peut être demandée en justice selon les modalités du droit commun. Dans ce cas, le crédit-bailleur impayé, mais resté propriétaire du bien, peut le revendiquer et en récupérer la possession.

Le crédit-bail résiste aussi efficacement à la procédure collective du crédit-bailleur, qui est d'ailleurs souvent une cause prévue au contrat de résiliation de plein droit. Le crédit-bailleur peut alors résilier le contrat ou exercer l'action en revendication, et demander la restitution du bien. Cela lui permet de soustraire le bien à la procédure collective du crédit-preneur, d'échapper à la suspension des poursuites ainsi qu'au concours des autres créanciers du crédit-preneur.

Il est simplement nécessaire, pour obtenir la restitution du bien, que le crédit-bail soit opposable. Dans cette perspective, la publication du crédit-bail est primordiale.

La publication du contrat de crédit-bail permet de constituer de mauvaise foi un éventuel tiers détenteur. En effet, il serait possible, à défaut de publication, que ce tiers détenteur, non au fait de l'existence du crédit-bail, résiste à l'action en revendication en se prévalant d'une possession de bonne foi au sens de l'article 2276 du code civil. Grâce à la publication, le crédit-bailleur évite en grande partie cet écueil, le détenteur étant réputé connaître l'existence du crédit-bail et donc le droit de propriété du crédit-bailleur. L'apposition d'une plaque sur le matériel objet du contrat est aussi possible, dans le même but.

C'est pourquoi l'article L. 313-10 du Code monétaire et financier prévoit une publication obligatoire du crédit-bail.

#### **Remarque**

Ce dispositif ne confère cependant pas une parfaite sécurité au crédit-bailleur en matière mobilière, car la Cour de cassation a décidé que le sous-acquéreur du bien, possesseur de bonne foi, pouvait résister à l'action en revendication de l'établissement de crédit. C'est ce qui résulte d'un arrêt du 14 octobre 1997 (pourvoi n° 95-10.006). La publication n'est donc efficace qu'à l'égard des autres créanciers du crédit-preneur et à ses ayants-cause à titre onéreux.

#### **En savoir plus : Procédure collective du crédit-preneur**

Dans le cadre de la procédure collective du crédit-preneur, le mandataire judiciaire prend souvent la décision de poursuivre le contrat car il est utile à l'activité.

Dans ce cas, le crédit-bailleur peut avoir intérêt à simplement mettre fin au contrat en le résiliant, et à mener une action en restitution de la chose. Cette restitution est possible grâce à la qualité de propriétaire du bien, qui reste opposable à tous dans le cadre de la procédure collective.

## **2. L'obligation de conservation de la chose**

Outre son obligation de payer les redevances prévues par le contrat, le crédit-preneur a une obligation de conservation du bien, ce qui est logique puisqu'il en a l'usage mais pas la propriété, et qu'il ne l'acquerra pas avec certitude.

En conséquence, le crédit-preneur doit jouir raisonnablement du bien et en respecter la destination. Il doit assurer les dépenses d'entretien courant, mais aussi les grosses réparations sur le bien. Sa jouissance du

bien doit en principe être personnelle. Une sous-location accordée à un tiers par le crédit-preneur est certes possible, mais elle doit au préalable être acceptée par le crédit-bailleur.

Le crédit-preneur est également tenu, en complément de l'obligation de conservation de la chose, de celle d'assurer la chose contre les dommages qu'elle pourrait subir.

Dans un contrat de bail, cette obligation de conservation est tendue vers la restitution du bien, qui intervient à la fin du contrat. À ce moment, le propriétaire doit pouvoir obtenir restitution du bien dans l'état le plus proche possible de celui observé en début de location. De même, si le bien est restitué au crédit-bailleur en fin de période locative, le crédit-preneur est débiteur d'une indemnité en cas d'usure anormale.

L'obligation de conservation du crédit-preneur a aussi pour objectif la préservation de la valeur du bien. C'est en effet ce qui assure l'efficacité de la garantie conférée par ce droit de propriété.

## B - Les obligations du crédit-bailleur

---

Les obligations du crédit-bailleur sont théoriquement semblables à celles d'un bailleur, mais elles sont, en vérité, aménagées afin de tenir compte de la nature d'opération de crédit du crédit-bail.

### **Remarque**

En principe, le crédit-bailleur est tenu d'une obligation de délivrance de la chose au crédit-preneur, tout comme un bailleur envers son locataire.

Mais cette obligation de délivrance apparaît très altérée par rapport au contrat de bail. C'est le vendeur initial qui effectue la livraison de la chose.

Et c'est même le crédit-preneur, lors de la formation du contrat, qui choisit la chose précisément auprès du vendeur. Il dispose d'un mandat pour cela, délivré par le crédit-bailleur.

Ainsi, le contrat peut comporter une clause exonérant le crédit-bailleur à raison d'une délivrance partielle ou tardive ou non conforme. L'obligation de délivrance n'entretient donc qu'une ressemblance limitée par rapport avec celle dont est tenu un bailleur.

Il en va de même pour l'obligation d'entretien pour les réparations autres que locatives. En principe elles incombent au crédit-bailleur de la même façon qu'un bailleur, mais des clauses placent souvent les réparations, même de gros entretien, à la charge du crédit-preneur.

Le même constat doit être fait concernant l'obligation de garantie des vices, qui incombe en principe au crédit-bailleur comme à un bailleur. Mais il est tout à fait possible pour les parties de les écarter, ce qui sera en pratique le cas : pour l'établissement financier, le droit de propriété sur la chose n'est qu'une garantie de financement, de sorte qu'il entend en général se décharger de tout ce qui procède de la qualité de propriétaire en son sens traditionnel.

### **Remarque**

Les responsabilités encourues en matière de troubles du voisinage peuvent aussi être transférées au crédit-preneur par le contrat, tout comme celles encourues à raison des dommages causés au tiers par le fait de la chose.

Enfin, le contrat de crédit-bail place les risques de la chose à la charge du crédit-preneur, alors qu'ils pèsent sur le propriétaire dans une location classique. En cas de perte de la chose, le crédit-preneur en supporte donc les conséquences.

On notera au contraire que le crédit-bailleur est débiteur d'obligations qui n'apparaissent habituellement pas dans un bail, mais sont propres aux contrats de crédit. Ainsi, en tant qu'établissement de crédit, il est tenu d'un

devoir de mise en garde envers son cocontractant non averti. Il engage aussi sa responsabilité en raison du soutien abusif que le crédit-bail apporterait au crédit-preneur. C'est ici le droit commun de la responsabilité du banquier dispensateur de crédit qui s'applique.

## §3. La promesse de vente

---

La particularité du crédit-bail est qu'il permet au crédit-preneur d'acquérir la propriété du bien à l'issue de la période locative. Ce mécanisme est conforme à la nature du contrat d'opération de crédit : le crédit-bail permet le financement de l'acquisition du bien par le crédit-preneur.

### **Remarque**

L'acquisition n'est cependant pas l'unique issue possible, puisque le crédit-preneur peut tout à fait décider de restituer le matériel. Tel est le cas si celui-ci est déjà frappé d'obsolescence, et que le crédit-preneur souhaite à présent user d'un autre bien plus performant. Par ailleurs, le crédit-bail peut tout à fait être renouvelé par les parties à la l'issue de la période locative.

Le mécanisme employé pour organiser ces différentes possibilités est souvent celui de la promesse unilatérale de vente. Le crédit-bail comporte une telle promesse, souscrite dès la conclusion du contrat. Le crédit-bailleur, qui a la qualité de promettant, s'engage d'ores-et-déjà à vendre le bien, et ne peut revenir sur son consentement, en application du droit commun des avant-contrats. Quant au crédit-preneur, il se voit octroyer un droit d'option, grâce auquel il a le choix entre acquérir le bien ou le délaisser en fin de période locative.

Afin de fixer le prix de la promesse de vente, on se fonde sur la valeur résiduelle, tenant compte des versements de loyers intervenus durant la période locative. Pour que le transfert de propriété intervienne, il faudra que le crédit-preneur lève l'option et qu'il se soit acquitté des loyers. Il peut tout à fait ne pas lever l'option et préférer, soit un contrat de location pur et simple, soit la restitution de l'immeuble.

### **Remarque**

Par ailleurs, une autre manière d'organiser le transfert de propriété au profit du crédit-preneur peut reposer sur le bail à construction ou le bail emphytéotique : le crédit-preneur loue un terrain sur lequel le crédit-preneur fait construire un immeuble, et cet immeuble devient de plein droit la propriété du crédit-preneur au fur et à mesure de la construction. Les parties conviennent qu'*in fine* la propriété de l'ensemble, c'est-à-dire du terrain et de la construction, reviendra au crédit-preneur).