

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



UNIVERSITE D'ORAN
FACULTE DE DROIT

**LES ASPECTS JURIDIQUES DU CONTRAT
DE CREDIT-BAIL EN DROIT COMPARE**

Mémoire soutenu pour l'obtention du Diplôme de Magister en Droit
Spécialité Droit comparé des Affaires

Présenté par :
Mme. Amel TAIEBI

Sous la Direction de :
Pr. Djilali TCHOUAR

Membres du jury de soutenance:

Mr. Mohamed SALAH	Professeur de l'Enseignement supérieur, Université d'Oran	Président
Mr. Djilali TCHOUAR	Professeur de l'Enseignement supérieur, Université de Tlemcen	encadreur
Mr. Mohamed KAHLOULA	Professeur de l'Enseignement supérieur, Université de Tlemcen	examineur
Mr. Mustapha TRARI TANI	Professeur de l'Enseignement supérieur, Université d'Oran	examineur

Année universitaire : 2010/2011

Dédicace

A mes chers et tendres parents

قال الله جل جلاله و علا
بسم الله الرحمن الرحيم

" و وصينا الإنسان بوالديه حسنا..."

صدق الله العلي العظيم
الآية: 8 سورة العنكبوت

Dédicace

A Monsieur le professeur

TCHOUAR DJILALI

Vous avez initié et dirigé ce travail avec beaucoup de disponibilité

Vous m'avez accordé votre temps, ainsi que votre savoir

Je vous dédie ma sincère gratitude et mon profond respect

Les principales abréviations

En langue française

A/

Al : Alinéa.

Art : Article.

B/

Bull.civ : bulletin des arrêts de la chambre civile de la Cour française de cassation.

C/

C. : Code.

Chap : Chapitre.

Chr..... : Chronique.

Civ : Chambre civile de la Cour française de cassation.

Circ : Circulaire.

C.B. A. : Code algérien de la banque.

C. alg. com. : Code de commerce algérien.

C. fr. com. : Code français de commerce.

C.I.A : Code des impôts algérien.

C.I.F : Code des impôts français.

C. civ. a. : Code civil algérien.

C. civ. fr : Code civil français.

Coll : Collection.

Cod. Mon et fin. F. : Code monétaire et financier français.

Cont : Contrat.

Conv : Convention.

Comp : Comparer.

Cass. Civ : Cour de cassation française, chambre civile.

D/

D	: Recueil Dalloz.
Doc	: Doctrine.
Déc.	: Décret.
Déc. Exe.	: Décret exécutif.
Déc. Légis	: Décret législatif.

E/

Ed.	: Edition.
Encyc.	: Encyclopédie.
Encyc. D	: Encyclopédie Dalloz.

F/

F	: Français.
Fin	: Financier.
Fr	: Français (se).

G/

Gaz.Pal	: Gazette du Palais.
---------------	----------------------

I/

Ibid.	: Au même endroit.
Infra.	: Voir page précédente.

J/

J.C.P	: Jurisclasseur périodique, édition générale.
J.O.R.A.	: Journal officiel de la république algérienne.
J.O.R.F.	: Journal officiel de la république française.
J.C.P.ENT	: Jurisclasseur entreprise.

L/

L.	: Législation - Dalloz.
L.	: Loi.
L.F.	: Loi de finance.

M/

Mon	: Monétaire.
Méga C.Com.F.	: Méga code commercial français.

N/

N°(s)	: Numéros.
-------------	------------

O/

Obs.	: Observations.
Op.cit	: Option citée.
O.P.U.	: Office des publications universitaires.
Ord.	: Ordonnance.

P/

P	: Page.
P.p.	: Pages.
Par.	: paragraphe.
Préc.	: Précité (é) (s) (es).

R/

Rev.des fonds de commerce.	: Revue des fonds de commerce.
Rev.jurisp. Com.	: Revue de jurisprudence commerciale.
Rev.loyers	: Revue des loyers.
Rev.trim.dr.civ.	: Revue trimestrielle de droit civil.
Rev.trim.dr.com.	: Revue trimestrielle de droit commercial et de droit économique.
Rég.	: Règlement

Rev.: Revue.
R.T.D.Com.: Revue trimestrielle de droit commercial.

S/

s: Suite, suivant (e) (s) (es).
Som: Sommaire.
S/s n°: Sous-section n°.
Ss.: Et suivant.
Supra.: voir page suivante.
S.I.C.O.M.I.: Société immobilière pour le commerce et l'industrie.

T/

T: Tome.
Tb.civ: Tribunal civil.
T.G.I: Tribunal de grande instance.

V/V°

Voir, à consulter.

« Ce contrat ...est une technique juridique au service d'un besoin économique qui est un besoin de crédit »¹.

J. CALAIS-AULOY

¹ J. CALAIS-AULOY, *Nouvelles techniques contractuelles: Le contrat de leasing*, Actualités du Droit de l'entreprise, Montpellier, 1972, p.137.

Introduction

Le contrat de crédit-bail est l'un des deux contrats composant l'opération de crédit-bail. Réputée complexe, cette dernière est caractérisée par l'intervention de trois parties (l'établissement de crédit, le crédit preneur et le fournisseur). D'où, l'aspect triangulaire de l'opération du crédit-bail.

D'une part, le crédit-bail permet au crédit preneur de bénéficier du droit de jouissance du bien loué, pendant une durée fixe. Moyennant des loyers payables aux dates convenues. En offrant au locataire la possibilité de devenir acquéreur du bien et donc propriétaire s'il le désire à la fin de la durée contractuelle.

D'autre part, le contrat de crédit-bail offre à la banque bailleuse une garantie parfaite et unique. Il s'agit du « **titre de propriété du bien loué** », jusqu'à ce que le crédit preneur décide de lever l'option d'achat au délai convenu.

Historiquement, le crédit-bail est considéré comme étant une technique ancestrale. Une partie de la doctrine pense que ce contrat est de naissance récente.

En réalité, le système financier islamique (La charia) a mis en place **EI IJAR WA EL IKTINAE**. Apparenté à un contrat de leasing. Ce dernier prévoit que la banque soit propriétaire du bien, que l'emprunteur souhaite acquérir, s'acquittant en sus d'une commission². Donc, on peut dire que l'origine du contrat de crédit-bail remonte à l'ère islamique, bien avant son application par les pays anglo-saxons, après la première guerre mondiale.

Le crédit-bail connu sous le nom de « **Leasing** », nous vient du Royaume Uni, où le crédit-bail « immobilier » a été utilisé dès le XIX siècle. Il a été exporté aux Etats-Unis d'Amérique en 1934. Où il a connu un réel développement dans les années cinquante (après la seconde guerre mondiale). Pour se retrouver en Europe dès 1960.

Il est vrai qu'en Algérie, le contrat de crédit-bail est une nouvelle technique de financement. Encadrée par l'ordonnance de 1996. Par contre en France, le législateur a régi le contrat de crédit-bail en vertu de la loi de 1966. Et ce, afin de permettre aux entreprises françaises de se procurer des fonds sans recourir au prêt.

² Revu. Sciences humaines, *Le boom de la finance islamique*, nov. 2008, n°198, p.16.

L'opération de crédit-bail a pour support un contrat de location, comportant ou non une option d'achat. Portant sur des biens meubles (corporel ou incorporel) ou immeubles³.

Le législateur français est intervenu en instaurant un cadre juridique aux opérations de crédit-bail, en vertu de la loi n°66-455 du 02 juillet 1966. L'ordonnance du 28 septembre 1967 est venue encadrer le crédit-bail immobilier. Cette dernière a été complétée par le décret du 4 juillet 1972. Puis la loi du 6 janvier 1986 qui a institué le crédit-bail sur le fonds de commerce et les établissements artisanaux.

Cette intervention juridique du législateur français, prouve l'importance de telles opérations dans le système bancaire français. Aussi, l'objectif était d'encourager la création des T.P.E. et des P.M.E. Et faciliter le développement des investissements.

Pour le cas de l'Algérie, le législateur a bénéficié de l'expérience législative française. On peut constater que les dispositions sont presque semblables. Mais, du point de vue pratique le contrat de crédit-bail est encore une technique très récente, timidement pratiquée par les banques algériennes et les rares sociétés de crédit-bail.

On peut souligner que, dans le cadre d'une étude comparative entre les pays européens. Ces derniers, ne sont pas d'accords sur le régime juridique du contrat de crédit-bail. En Angleterre, il n'existe aucune réglementation spécifique au leasing⁴. L'Allemagne et l'Italie n'ont donné aucune qualification à cette technique financière. Ce contrat est resté indéfini. Seuls, les aspects fiscaux de l'opération ont fait l'objet de décrets.

Quant à la Belgique et l'Espagne, ces derniers ont suivi l'exemple de la France en consacrant au crédit-bail un cadre légal⁵.

On remarque que le leasing en Europe, revêt des formes variées. En dépit du fait que la technique et la finalité du contrat de crédit-bail reste la même.

La réglementation fiscale ne présente aucune unité. Ce qui rend son harmonisation difficile⁶.

Le crédit-bail est avant toute chose, une nouvelle technique que connaît le domaine de la banque et du crédit. Il peut être classé parmi les crédits liés, selon le critère de la destination du crédit. Car le but de l'opération est déterminé.

³ Art 1, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, J.O.R.A. n°3 du 14 janv. 1996, p.20.

⁴ S. ORDODY DE ORDOD, *Le crédit-bail mobilier en Europe*, Europargne mai 1989, pp 52 et s.

⁵ E. M. BEY, *La location financière ou location financement en Belgique*, J.C.P. Ent. 1987, II 14881, pp110-111.

⁶ R- N SCHUTZ, *Les recours du crédit preneur dans l'opération de crédit-bail (la théorie générale dans l'obligation à l'œuvre d'un groupe de contrat)*, P.U.F., 1994, p.15.

Le crédit-bail peut être classé parmi les crédits à moyen terme. Pour le cas du crédit-bail immobilier dépassant les sept ans. Ce dernier est classé parmi les crédits à long terme.

Si la technique du crédit-bail a connu un développement considérable dans les pays avancés. Cela revient de grâce aux avantages majeurs apportés aux parties contractantes et à l'Etat.

Mieux encore, la mondialisation, la suppression des frontières douanières, et l'ouverture des marchés à la commercialisation des produits et services, ont conduit à l'apparition de nouvelles techniques de crédit ; adéquates aux actuelles données économiques.

Le crédit-bail est une technique juridique qui sert des besoins économiques. Ceci étant, les entreprises ont besoin de larges financements, sans apports propres. Le crédit-bail assure ceci.

C'est pour cette raison, qu'il intéresse les opérateurs économiques et arrange la réalité économique en Algérie. Il existe une volonté politique de faciliter le financement aux investisseurs locaux et étrangers.

Ainsi donc, le crédit-bail est une technique très récente en Algérie. Sa pratique peut éventuellement poser des problèmes. D'où l'intérêt d'étudier ses aspects juridiques, en laissant les aspects techniques aux spécialistes.

Par ailleurs, le crédit-bail fera l'objet d'une étude juridique comparative entre les législations algérienne et française. En Algérie le crédit-bail est un sujet d'actualité, de réglementation récente. De même, il sera intéressant de constater l'expérience algérienne dans le domaine du crédit. Précisément dans l'opération du contrat de crédit-bail, en démontrant les limites des dispositions légales.

Ceci dit, il est vrai que le crédit-bail pose la problématique de sa qualification, laquelle reste encore posée à ce jour : **faut-il prévaloir l'analyse juridique en appliquant les règles relatives au louage ?**

Ou le considérer comme une technique de crédit, assimilée à un prêt, assorti de la propriété-sûreté et donc une opération de banque ; encadrée par la loi relative à la monnaie et au crédit et le code de commerce?

La résolution de la question de la qualification du contrat de crédit-bail, apportera la réponse à bien d'autres problèmes. Notamment la loi applicable à la qualité et à la capacité des personnes contractantes, aux obligations des parties au contrat, et enfin à l'extinction du contrat de crédit-bail.

Sans doute, on tentera d'apporter d'éventuelles réponses à cette problématique, concernant la définition, la formation ainsi que les effets juridiques du contrat de crédit-bail (**partie une**).

Nous verrons ensuite, les différentes adaptations possibles, les garanties et enfin l'extinction de ce contrat **(partie deux)**.

PARTIE 1: LA DEFINITION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL, SA FORMATION ET SES EFFETS

JURIDIQUES

Le crédit-bail est une convention établie entre deux parties, notamment l'établissement de crédit (banque, établissement financier ou encore société de crédit-bail) et un opérateur économique (personne physique ou morale). Ce contrat constitue à la différence de la France une technique de crédit récente en Algérie, c'est un sujet d'actualité d'où l'intérêt de son étude.

Ceci étant dit, nous tenterons de lever l'ambiguïté sur cette nouvelle terminologie qu'est *le Crédit-bail*, appelé *Leasing*, en lui accordant une définition dans un premier chapitre, la formation du contrat de crédit-bail, lequel représente un aspect juridique inéluctable dans le second chapitre et enfin, les effets juridiques engendrés par l'établissement de ce contrat à l'égard des parties contractantes.

CHAPITRE 1 : LA DEFINITION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail est un contrat complexe, qui englobe plusieurs techniques juridiques. Notamment, le louage, la vente et le prêt, dont l'objectif est de permettre le développement des investissements, soit une croissance économique.

Pour arriver à donner une idée claire sur le crédit-bail, il faut tout d'abord définir la notion que lui a assimilée la doctrine juridique⁷ et économique⁸ (Section 1ère), ainsi que ses caractéristiques, puis déterminer sa nature juridique (Section 2ème), et enfin le distinguer des autres opérations connexes avec lesquelles on pourrait être amené à le confondre (Section 3ème).

SECTION 1: LA NOTION ET LES CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le crédit-bail est réputé par sa complexité et sa technicité. Il possède des caractéristiques qui font sa distinction des autres formes de contrat. Des spécificités que l'on ne retrouve que dans le cadre du contrat de crédit-bail.

PARAGRAPHE 1: LA NOTION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Tout d'abord, l'opération de crédit-bail est composée de deux contrats essentiels à sa réalisation. D'une part, « le contrat de vente » conclu entre le fournisseur et la banque bailleuse et d'autre part, « le contrat de crédit-bail » établi entre la banque et son client.

⁷ F. DÉKEUWER -DÉFOSSEZ, *Droit bancaire Mémento*, Dalloz, 7ème éd, 2001, A, p.118.

⁸ E. GARRIDO, *Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail* Revu. Banque, Coll. Les essentiels de la banque, nov. 2002, T.1, p.86.

Ainsi donc, il existe deux contrats et trois personnes contractantes. D'ailleurs c'est l'une des caractéristiques du contrat de crédit-bail. Un aspect triangulaire de l'opération qu'on ne retrouve pas dans les autres contrats.

Ceci nous laisse penser que l'opération est complexe. Unissant trois personnes, un même bien faisant l'objet de deux contrats distincts dans leur formation. Mais, liés par les effets juridiques émanant de leur exécution.

Toutefois, une question d'ordre juridique s'impose à cet égard: **comment, en droit, cette unicité d'objet, cette liaison de fait, nécessaire entre utilisateur et fournisseur vont-elles triompher du principe de la relativité de contrats ⁹?**

Pour répondre à cette question, la doctrine française trouve que, toutes les difficultés contentieuses proviennent de ce problème. Tous les efforts de la doctrine et de la jurisprudence ont tendu à lier deux personnages, deux contrats qui devraient juridiquement s'ignorer.

On comprend bien que se sont les juristes, qui ont cherché divers procédés, pour tisser des liens entre utilisateur et fournisseur. En l'occurrence, le mandat et la stipulation pour autrui.

Par ailleurs, le législateur algérien a donné une définition large de l'opération de crédit-bail. Aussi, à l'instar de son homologue français, notre législateur a préféré l'utilisation du terme « crédit-bail » au lieu du terme anglo-saxon « leasing ».

Seulement, voilà qu'en parcourant les textes algériens relatifs au crédit-bail. On remarque que notre législateur, tantôt utilise l'appellation « crédit-bail »¹⁰, tantôt le terme de « leasing financier »¹¹, ou encore « leasing opérationnel »¹².

En réalité, le mot « leasing » recouvre différents types de montages, que le terme crédit-bail ne recouvre pas. La terminologie¹³ de « crédit-bail » a été adoptée en France par la loi de 1966. Elle ne concerne que les opérations à finalité professionnelle. Aussi, le terme de « crédit-bail » est la

⁹ J- L RIVES-LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, *Précis de Droit Bancaire*, Dalloz, 6ème éd, 1995, n°626, p.575.

¹⁰ Art 1, Ord 96-09 du 10 janv. 1996, J.O.R.A. n° 3 du 14 janv. 1996, p.20.

¹¹ Art 2. al. 2, Ord n°96-09, préc.

¹² Art 2. al. 3, Ord n°96-09, préc.

¹³ Une partie de la doctrine s'interroge sur l'appellation des opérations de crédit-bail faites par un particulier par le terme leasing. L'autre partie trouve que l'appellation de leasing est trompeuse car elle ne couvre pas un seul type d'opération

dénomination rendue obligatoire par la loi relative à l'emploi de la langue française¹⁴. Le législateur français a donné une définition du contrat de crédit-bail dans la loi du 02 juillet 1966.

Classiquement, la doctrine française considère que trois éléments constituent le crédit (la durée, la confiance et le risque d'insolvabilité). La loi française sur la monnaie et la finance¹⁵ définit l'opération de crédit comme suit: **«Est tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne, ou prends dans l'intérêt de celle-ci un engagement par signature, tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie».**

Donc, le contrat de crédit-bail rentre dans ce sens. Puisque la société de crédit-bail s'engage à l'égard du crédit preneur à acheter le bien, de chez le fournisseur de son choix. En lui accordant l'option d'acheter ce bien à la fin du contrat de crédit-bail.

D'ailleurs, le législateur algérien dispose, clairement¹⁶ que les opérations de crédit-bail sont des opérations de crédit. Du fait qu'elles constituent un mode de financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens.

Pour déterminer la notion du contrat de crédit-bail, il faut revenir aux dispositions de la loi algérienne¹⁷. Laquelle stipule clairement que le crédit-bail est une opération commerciale et financière. Réalisée par des banques, des établissements financiers ou encore des sociétés de crédit-bail habilitées et agréées en cette qualité, avec des opérateurs nationaux ou étrangers, personnes physiques ou personnes morales, de droit public ou privé.

L'ensemble de la doctrine est d'accord sur la complexité de l'opération. Ce qui donne une particularité à ce contrat par rapport aux autres contrats nommés.

Ceci dit, le crédit-bail est désormais un contrat nommé. Le législateur algérien a réagi en accordant un cadre légal¹⁸ à ces opérations. Vue qu'à partir des années quatre vingt dix, l'Algérie a opté pour un nouveau système économique. En l'occurrence, l'économie du marché. Ce qui a imposé la modification de la législation et l'introduction de nouvelles lois et règlements permettant le développement des investissements dans notre pays.

¹⁴ L. F. du 31 déc. 1975, Circ. du 14.mars 1977, R.T.D.Com, 1977, p. 464.

¹⁵ Art. L. 313. al 1 du C. mon et fin. F.

¹⁶ Art 2. al.1, Ord n°96-09, préc.

¹⁷ C. BENNADJI, *Vocabulaire juridique, éléments pour un dictionnaire des termes officiels*, O.P.U., 2006, p.94 et Ss.

¹⁸ Ord n°96-09, préc.

Somme toute, le crédit-bail est un contrat de louage assorti d'une option d'achat. Il produit des obligations à l'égard de chacune des parties contractantes.

Le crédit bailleur comme son nom l'indique, dispose du statut légal du bailleur. Il supporte toutes les obligations déterminées par le droit commun¹⁹ (le contrat de bail) et celles prévues par l'ordonnance relative au crédit-bail²⁰.

Le crédit preneur est le locataire. Il bénéficie de la jouissance du bien loué pour une durée fixe. En contrepartie de loyers payables aux échéances convenues dans le contrat.

PARAGRAPHE 2: LES CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

L'opération de crédit-bail repose sur des principes qui font les caractéristiques du contrat de crédit-bail.

A- Le caractère triangulaire de l'opération

L'opération de crédit-bail fait intervenir trois personnes²¹. Particularité que l'on ne retrouve pas dans d'autre contrat. **Bien qu'il soit vrai que le crédit-bail est conclu qu'entre deux personnes.** Notamment, le crédit preneur et la société de crédit-bail.

Ceci dit, il est important de donner un aperçu pratique sur ce caractère triangulaire de l'opération de crédit-bail.

Tout d'abord, le locataire saisit la banque, un établissement financier ou une société de crédit-bail. L'établissement de crédit propose le crédit-bail à des conditions intéressantes. Le futur locataire choisit librement le matériel et le fournisseur. Il expose son projet à sa banque et sollicite alors un financement en crédit-bail (mobilier ou immobilier).

La banque bailleuse étudie la demande de financement, le projet et les garanties proposées. Après notification de l'accord de financement. La banque s'engage à acheter le matériel²². Le fournisseur procède à la livraison du bien au locataire (signature du PV de livraison).

Ce dernier, détient un droit de jouissance sur le bien loué, pour une durée fixée au contrat. En contrepartie de loyers mensuels, qu'il versera selon un échéancier.

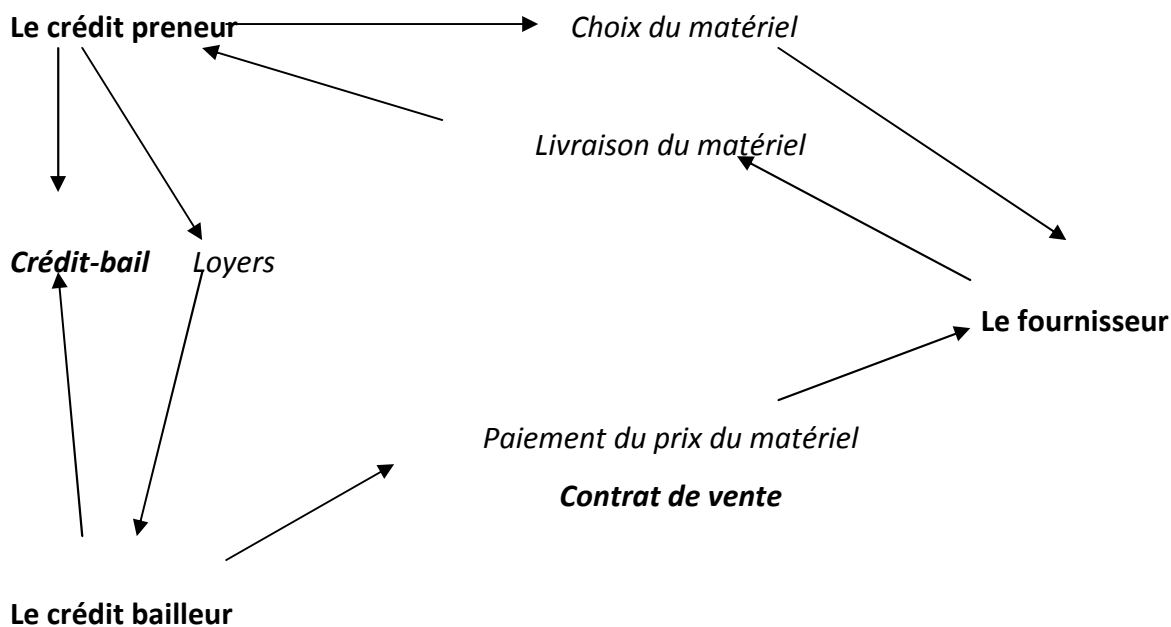
¹⁹ Ord n°75-58 du 26 sep. 1975 portant Code civil algérien.

²⁰ Art. 27, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.24.

²¹ Il s'agit en l'occurrence du fournisseur, du crédit bailleur et du crédit preneur.

²² M. BOULENOUAR, Cours de Droit civil, contrats spéciaux, *La promesse d'achat*, 3ème Année, Université d'Oran, 2004.

La banque bailleuse s'engage envers son client de lui céder la propriété du bien, en vertu d'une promesse unilatérale de vente. En contrepartie du versement de la valeur résiduelle (généralement 1% du montant de la facture d'achat). Pour cette raison on dit que le crédit-bail est une opération tripartite entre le locataire, le fournisseur et la banque.



LES TROIS INTERVENANTS DANS L'OPERATION DE CREDIT-BAIL²³

B- La propriété du bien loué chez la banque bailleuse

La société de crédit-bail est propriétaire du bien loué. Elle est l'acquéreur du bien lors de la conclusion du contrat de vente. Conclu entre l'établissement de crédit et le fournisseur. De ce fait, le locataire ne possède qu'un droit d'usage en contrepartie du paiement périodique des loyers.

C- Le choix à trois options

Le crédit preneur possède un choix à trois options. Possibilité qui n'existe que dans le contrat de crédit-bail.

1. L'utilisateur peut opter pour la levée de l'option d'achat, stipulée dans les conditions du contrat de crédit-bail à son profit, en payant la valeur résiduelle prévue au contrat.

²³ P. PHILIPPOSIAN, *Le crédit-bail et le leasing, outil de financement locatif*, SÉFI éd, 1998, p.08.

2. Il peut encore demander à la société de crédit-bail une relocation pour une nouvelle durée, avec les mêmes conditions. Celles-ci peuvent être modifiées.
3. Ou tout simplement, laisser le contrat de crédit-bail prendre fin. La relation contractuelle s'arrête au terme des délais fixés au contrat. Le crédit preneur doit restituer le bien loué en bonne et due forme. ça sera l'extinction ordinaire du contrat de crédit-bail.

A l'instar des pays anglo-saxons, notre législateur ne considère pas l'option d'achat comme une caractéristique fondamentale du contrat de crédit-bail. Contrairement au législateur français.

La question de la qualification se pose. Quel est l'élément séparatif entre un contrat de crédit-bail et le louage (régé par le droit commun) ?

Si on comparait le contrat de crédit-bail à la location simple. On peut constater que la technique et les obligations sont identiques. A l'acceptation de la possibilité d'acheter la chose louée²⁴, qui est impossible dans le louage.

Puisque le contrat de crédit-bail est une opération de financement à 100%, sous une forme locative particulière. L'objectif de son encadrement légal est de permettre le développement des entreprises algériennes et de faciliter les investissements dans notre pays. Le crédit-bail n'a rien d'un louage ordinaire. C'est une location dénaturée.

SECTION 2 : LA NATURE JURIDIQUE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail s'est développé en dehors de tout cadre juridique. Les juges ont longtemps hésité sur la qualification à donner à ce type d'opération. **Est-ce un contrat de louage ou un contrat de crédit ?**

On peut noter que la terminologie de crédit-bail est ambiguë. Toutefois, en Algérie, le contrat de crédit-bail est considéré (par le conseil national du crédit) comme un mode de financement. Un cadre réglementaire lui a été ainsi attribué, par l'ordonnance N° 96-09 du 14 janvier 1996. Cette loi a apporté une définition à cette opération.

En France, le crédit-bail a été réglementé par la loi du 2 juillet 1966 et le bail est régi par les dispositions du droit commun²⁵.

²⁴ P. PHILIPPOSIAN, Op.cit, p.11.

²⁵ V° C. Civ. Fr.

Pour la doctrine française²⁶, l'intention du législateur français en encadrant le crédit-bail, est de soumettre les sociétés pratiquant ces opérations à la réglementation bancaire. Et non pas, de réglementer les opérations elles-mêmes. Ce courant doctrinal s'appuie sur le fait que le législateur français soumet les sociétés de crédit-bail à la loi bancaire²⁷, étant donné leur statut de « société financière »²⁸.

Notre législateur a emprunté le même itinéraire. En précisant que, seuls les banques et les établissements financiers ou les sociétés de crédit-bail ont la qualité pour pratiquer l'opération de crédit-bail²⁹.

Or, pour définir la nature juridique d'une opération, il faut revenir aux textes législatifs en vigueur. A la réunion de ces trois éléments : **l'achat du bien par l'entreprise de crédit-bail, la promesse de louage unilatérale faite par la banque et l'option d'achat offerte au crédit preneur**³⁰, on peut qualifier l'opération de contrat de crédit-bail.

PARAGRAPHE 1: L'ACHAT DU BIEN PAR LA SOCIETE DE CREDIT-BAIL ET LA PROMESSE UNILATERALE DE LOUAGE

A- L'achat du bien objet du contrat de crédit-bail

Une fois que, le contrat de crédit-bail est conclu. La banque bailleuse s'engage à acheter le bien à son nom et pour son compte auprès du fournisseur ou auprès du crédit preneur. Il faut préciser qu'il est exclu que le crédit bailleur soit le fabricant lui-même³¹.

Ce bien va être la propriété de la société de crédit-bail jusqu'à la fin du contrat. Une obligation vient se rajouter à la charge de la banque. Celle-ci s'engage par une promesse unilatérale de louage à mettre le bien à la disposition du crédit preneur. Durant une période ferme, moyennant des loyers³². Cette obligation prendra fin au terme du contrat de crédit-bail.

²⁶ P. PHILIPPOSIAN, Op.cit, .p.19.

²⁷ Loi n°84-46 du 24 janv. 1984 relative à l'activité bancaire en France.

²⁸ P. PHIPPOSIAN, Op.cit, p.20.

²⁹ Art 1, al. 2, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, Op.cit.

³⁰ E. GARRIDO, Op.cit, p.94.

³¹ C. BRUNEAU, Le crédit-bail mobilier, *la location de longue durée et la location avec option d'achat*, Banque éditeur, 1999, p.21.

³² Art 7, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, Op.cit, p.21.

B- La promesse unilatérale de louage de la part de la banque bailleresse

Dans le cadre du contrat de crédit-bail, la banque et le crédit preneur ont respectivement la qualité de bailleur et de locataire. On revient aux dispositions du droit commun pour déterminer les obligations légales de chacune des parties contractantes.

Les obligations du crédit bailleur sont plus étendues. Mais, pratiquement, il existe une exonération de ses responsabilités par des clauses contractuelles. Les droits de la banque sont conférés au crédit preneur à l'encontre du fournisseur.

La banque s'engage en une promesse unilatérale de louage à donner en location au locataire un bien. Pendant une durée ferme, moyennant des loyers. Le crédit preneur a la possibilité d'acquérir le bien loué au prix convenu³³. En droit algérien, le crédit preneur est bénéficiaire de la promesse unilatérale de louage et la société de crédit bail est tenue par l'exécution de sa promesse.

PARAGRAPHE 2 : LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE LA PART DU CREDIT-BAILLEUR

En principe la promesse unilatérale de vente en faveur du crédit preneur est une clause qui offre au locataire la possibilité de devenir acquéreur du bien loué à l'expiration du contrat de crédit-bail. Cette option permet de différencier nettement le crédit-bail de la location simple³⁴ (dans laquelle le bailleur demeure propriétaire du bien loué en fin de contrat).

Par contre, le crédit-bail est une technique légale intelligente qui permet au locataire de devenir propriétaire en fin de contrat.

La loi algérienne n'a pas fait de l'option d'achat une caractéristique essentielle à la qualification du contrat de crédit-bail, dans sa définition des opérations de crédit-bail³⁵ **«... le contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire ...»**. Et ce à l'instar de la législation anglo-saxonne³⁶.

Dans un texte suivant³⁷, notre législateur stipule clairement l'obligation de la présence de **« l'option d'achat »** dans le contrat de crédit-bail : **« ...en laissant à cette dernière la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués à un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyer.»**

³³ Art 7, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, Op.cit, p.21.

³⁴ C. BRUNEAU, Op.cit, p. 26.

³⁵ Art 1, al. 3, Ord n°96-09, préc, p. 20.

³⁶ E. GARRIDO, Op.cit, T.1, p. 85.

³⁷ Art 7, Ord n°96-09, préc, p. 21.

La question posée est la suivante: **lorsque le contrat de crédit-bail ne comporte pas d'option d'achat au profit du locataire³⁸, est-il soumis à la réglementation relative au crédit-bail³⁹ ou à la réglementation régissant le louage⁴⁰ ?**

L'opération est-elle considérée une location simple « contrat civil » ou une opération commerciale et financière⁴¹?

Il est vrai qu'il existe une contradiction. Laquelle a pour conséquence une difficulté pour les magistrats lors d'un contentieux de qualifier un contrat de « crédit-bail ». Pour cette raison, l'intervention du législateur algérien est souhaitable pour faire de « **l'option d'achat** » une clause obligatoire à la qualification du contrat de crédit-bail. Sous peine de perdre sa qualification.

A l'exemple du législateur français qui a pris une position quant à l'existence caractérielle de cette option, en vertu de la loi du 2 juillet 1966⁴². Sans laquelle, on ne sera pas dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Par conséquent, l'application de la loi du 2 juillet 1966 est écartée. Enfin, le contrat de crédit-bail est d'une nature juridique particulière.

On parle de contrat de crédit-bail dans le cas d'un consentement échangé sur les éléments constitutifs de ce contrat. En l'occurrence, la location du bien, la durée de la location, les loyers et le prix de vente du bien.

D'un point de vue économique, le crédit-bail est une technique qui facilite l'investissement aux entreprises. Du point de vue juridique, le contrat de crédit-bail est une technique contractuelle complexe. Totalement différente des opérations suivantes:

1. la promesse synallagmatique de louage.
2. le mandat.
3. la promesse unilatérale d'achat du bien dont a besoin l'utilisateur, auprès du fournisseur choisi par le crédit preneur.
4. le louage.
5. la promesse unilatérale de vente du bien exécutable à la levée de l'option à l'expiration de la période de location.
6. La vente⁴³.

³⁸ Art 1, al.3, Ord n°96-09, préc. p. 20.

³⁹ Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc.

⁴⁰ Art 467 et ss, Ord n°75-58 du 26 sep 1975 portant C.C.A.

⁴¹ Art 1, Ord n°96-09, préc, .p.20.

⁴² V°. L n° 66-455 du 02 juil. 1966 relatives au crédit-bail en France.

⁴³ S. PIÉDELIEÛRE, *Droit bancaire*, Thémis Droit privé, P.U.F., 2éme éd, 2003, p. 365.

SECTION 3 : LE CREDIT-BAIL ET LES OPERATIONS CONNEXES

Le crédit-bail est un contrat qui a pour support un contrat de louage. D'ailleurs, on le qualifie souvent de location assortie de promesse d'achat. Ce qui peut entraîner une confusion avec bien d'autres formes de financement. A l'instar du crédit-bail, il existe des locations financières, des ventes qui permettent au locataire d'acquérir le bien loué en prévoyant le transfert de la propriété en fin de contrat.

Nous verrons les points séparatifs entre le crédit-bail et les produits voisins (autres financement) aux paragraphes suivants.

PARAGRAPHE 1 : LE CREDIT-BAIL ET LA LOCATION

On peut être amené à confondre le crédit-bail des diverses formes de locations. Ces dernières offrent au locataire la possibilité de devenir acquéreur du bien loué. En prévoyant le transfert de propriété en fin de contrat. Et ce à l'exemple du contrat de crédit-bail.

A- Le crédit-bail et la location simple

La location simple est un contrat de louage traditionnel. Cette dernière peut être proposée par des sociétés financières et commerciales. Les professionnels et les consommateurs peuvent en bénéficier. Contrairement au crédit-bail, qui est destiné uniquement aux professionnels. Pareil au crédit-bail, la location simple a pour objet tous types de biens.

Il faut souligner que dans le cadre du crédit-bail, les biens sont impérativement destinés à usage professionnels.

Soumise aux dispositions de droit commun⁴⁴. La location simple engendre diverses obligations : Outre la mise à disposition du matériel, l'entretien imposé au bailleur (cette obligation n'existe pas en matière de crédit-bail), le paiement des loyers par le locataire, ... etc.

Il n'existe pas de texte juridique empêchant le locataire de demander au bailleur la cession de la chose louée. La différence avec le crédit-bail est que le prix de cession du bien loué est fixé irrévocablement à l'origine du contrat. En tenant compte des loyers versés durant toute la durée contractuelle.

De plus, la location simple n'offre pas préalablement au locataire d'option d'achat au terme de la durée contractuelle. Contrairement au contrat de crédit-bail.

⁴⁴ Ord n°75-58 du 26 sep. 1975 portant C. Civ. A. et le Décret du 30 sep 1953 relatifs aux baux commerciaux en France.

B- Le crédit-bail et la location vente

La location-vente est un contrat de location assorti d'une promesse synallagmatique de vente pour le bailleur et d'achat pour le locataire. Le bailleur s'engage à vendre la chose louée au locataire. Ce dernier s'engage à acquérir le matériel dès la conclusion du contrat de la location-vente. Contrairement au contrat de crédit-bail, dans lequel le crédit preneur ne s'engage ni à acheter ou à ne pas acheter le bien. Il bénéficie d'une option d'achat qui lui permet de se porter acquéreur s'il le désire au terme de la durée contractuelle. La propriété lui sera transférée. Il n'y a que le crédit bailleur qui est tenu par la promesse unilatérale de vente à l'égard du crédit preneur.

C- Le crédit bail et la location avec promesse de vente

La location avec promesse de vente est un contrat de location. Accompagnée d'une promesse unilatérale de vente du bailleur au profit du locataire. Le bailleur s'engage à transférer la propriété de la chose louée en fin de bail. Ce type de contrat est proposé par des sociétés financières et des établissements de crédit⁴⁵. Jusque là, il ya une parfaite similitude avec le crédit-bail.

La différence avec le crédit-bail est que la location-vente s'adresse uniquement aux consommateurs et non pas aux professionnels⁴⁶. Cela implique l'application de la loi sur la consommation pour le cas de l'Algérie et la loi Scrivener du 10 janvier 1978 pour le cas de la France. Aussi, à la différence du crédit-bail dont l'objet peut être un bien meuble⁴⁷ ou immeuble⁴⁸. La location avec promesse de vente ne porte que sur un bien mobilier.

D- Le crédit-bail et la location financière

La location financière a été définie par les professionnels de « l'association française des sociétés financières » comme une opération de location. Laquelle permet au locataire de choisir le bien et le fournisseur. Il négocie le prix, les loyers permettant le remboursement intégral du capital, et la durée irrévocable. C'est une opération similaire au contrat de crédit-bail. Seulement, la location financière ne comporte pas d'option d'achat au profit du locataire. La location financière peut être

⁴⁵ E. GARRIDO, Op.cit, p. 95.

⁴⁶ Art 1, al.2, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996. préc, p.20.

⁴⁷ Art 7, Ord n°96-09, préc, p.21.

⁴⁸ Art 8, Ord n°96-09, préc, p.21.

pratiquée par des établissements de crédit en vertu de la loi bancaire française⁴⁹ et par de simples sociétés commerciales. Echappant ainsi à la loi bancaire sur les établissements de crédit⁵⁰.

E- Le crédit-bail et la location service

La location service, appelée aussi « le RENTING » est un contrat complexe. Lequel mêle louage et service. Le bailleur confère au locataire la jouissance d'un bien et s'engage à assurer le fonctionnement, la gestion et la maintenance de ce bien.

Il fournit également des services matériels (la maintenance) et intellectuels (le service conseil ou l'assistance technique). Cette opération se fait pour la location de biens de haute technicité. Dans ce contrat, l'option d'achat est exclue. Ce qui rend la différence avec le crédit-bail évidente.

Donc, toutes ces formes diverses de location échappent à l'application de la loi sur le crédit-bail.

PARAGRAPHE 2: LE CREDIT-BAIL ET LA VENTE

Du fait du transfert de propriété, on peut être amené à confondre crédit-bail et vente. Seulement, la différence entre ces deux derniers est sans équivoque.

Nous allons étudier aux points suivants les différences existantes entre le contrat de crédit-bail et la vente.

A- Le crédit-bail et la vente à tempérament

Dans le cadre de **la vente à tempérament**, la propriété du matériel est transférée à l'acheteur dès la signature du contrat de vente. Le paiement du prix de vente s'effectue en plusieurs versements établis sur un échéancier. Tandis que, dans le contrat de crédit-bail, la propriété du bien loué reste dans le patrimoine de la banque bailleuse durant toute la période contractuelle. Elle n'est transférée que si, le crédit preneur décide de lever l'option d'achat à la date convenue.

B- Le crédit-bail et la vente à crédit⁵¹

Il existe une différence évidente entre la vente à crédit et le crédit-bail.

En matière de **vente à crédit**, la propriété de la chose vendue est transférée à l'acheteur dès la conclusion du contrat. Le paiement du prix d'achat s'effectue selon le contrat. Cela peut se faire par

⁴⁹ Art 5, loi du 14 juin. 1941.

⁵⁰ E. GARRIDO, *Le cadre économique*, Op.cit, T.1, n°4, p.96.

⁵¹ J- L RIVES- LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, Op.cit, p.573.

des versements sur un échéancier ou au comptant à une date fixée. La location est inexistante dans la vente à crédit.

Par contre, le transfert de la propriété n'est qu'un des dénouements éventuels dans le contrat de crédit-bail, puisque le crédit preneur a le droit de ne pas lever l'option d'achat.

C- Le crédit-bail et la vente avec clause de réserve de propriété

La vente avec clause de réserve de propriété est un contrat par lequel le transfert de propriété du matériel se fait lors de la conclusion du contrat. Sous réserve que l'acheteur s'acquitte du prix d'achat. Il s'agit donc d'une vente et non pas d'une location.

Même s'il existe des points communs entre le contrat de crédit-bail, la location d'une part et la vente d'autre part. Il n'existe en aucun cas d'option d'achat au profit du locataire ou de l'acheteur comme c'est le cas dans le crédit-bail.

PARAGRAPHE 3 : LE CREDIT-BAIL ET LE PRET⁵²

L'un des principaux points communs entre **le crédit-bail et le prêt**⁵³ consiste en le fait que ces deux contrats sont établis par des personnes morales, possédant la qualité « d'établissement de crédit⁵⁴ ». Ces personnes sont soumises à la réglementation applicable aux opérations financières.

Le prêt est un contrat de crédit classique. Conclu entre la banque prêteuse et toute personne désirant se procurer des disponibilités monétaires pour un certain temps⁵⁵. Ce contrat crée un droit de créance sur l'emprunteur. Il peut être à usage (gratuit, il n'intéresse pas la vie économique) ou d'argent (simple, de consommation, ou un financement d'exploitation ou d'investissement).

Pour le consommateur, le prêt facilite l'achat de biens de consommation. Donc, le crédit accentue et augmente l'activité économique. C'est un contrat de crédit classique. Alors que, le crédit-bail a pour support un contrat de louage assorti d'une promesse unilatérale de vente au profit du locataire.

La différence est claire entre le prêt et le crédit-bail. Dans le cadre du prêt, le prêteur doit se ménager différentes garanties de paiement (hypothèque ou nantissement, source de frais d'actes et de publicité). Par contre, dans le contrat de crédit-bail, la plus importante garantie pour la banque est la propriété du bien loué.

⁵² B. GRELON, *les entreprises de services*, Economica, 1978, n°336, p.138.

⁵³ Loi n°90-10 du 14 avr. 1990 relative à la monnaie et au crédit en Algérie.

⁵⁴ Art 1, al. 2, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, Op.cit, p.20.

⁵⁵ P. PHILOPOSSIAN, Op.cit, 1998, p.306.

Ainsi donc, on retrouve des différences entre les garanties exigées pour l'octroi d'un prêt et celles pour la conclusion du contrat de crédit-bail.

Aussi les inconvénients du crédit classique sont écartés⁵⁶, notamment, l'insolvabilité de l'emprunteur. L'option d'achat est inexistante dans le cadre du prêt, contrairement au contrat du crédit-bail.

Pour conclure, l'opération de crédit-bail est faite par des sociétés financières. Aussi bien en Algérie qu'en France. Contrairement au reste des opérations locatives, lesquelles sont pratiquées par toutes formes de sociétés⁵⁷. Ceci distingue les régimes juridiques Algéro-français des régimes anglo-saxons.

CHAPITRE 2 : LA FORMATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

La formation du contrat du crédit-bail suppose la réunion de certaines conditions nécessaires à sa validité, que nous détaillerons à la première section.

Aussi la doctrine française⁵⁸ distingue deux phases nécessaires à la mise en œuvre du contrat de crédit-bail. Nous exposerons ce dernier point à la deuxième section.

SECTION 1 : LES CONDITIONS DE FOND ET DE FORME NECESSAIRES A LA VALIDITE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Tout contrat naît d'un échange de consentement entre les parties contractantes⁵⁹ à propos des points essentiels du contrat. S'ajoute à cet échange, des conditions de fond et de forme.

Quelles sont ces règles de fond (Par 1^{er}) et de forme (Par 2^{ème}) nécessaires à sa validité ?

PARAGRAPHE 1 : LES CONDITIONS DE FOND NECESSAIRES A LA FORMATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le crédit-bail est un contrat. Ce dernier doit être conforme aux conditions de fond générales issues du droit des contrats (A) et des conditions de fond spécifiques, prévues à la loi relative au contrat de crédit-bail (B).

⁵⁶ M. BOUTELET-BLOCAILLE, *Droit du crédit*, Masson, Coll. expertise comptable, 1987, p.116, A.

⁵⁷ P. PHILIPPOSIAN, Op.cit, 1998, p.22.

⁵⁸ S. PIEDELIEVRE, *Droit bancaire*, Thémis Droit privé, P.U.F., 2003, p.366.

⁵⁹ Art. 65, Ord n°75-58 du 26 sep 1975 portant C. Civ. A.

A- LES CONDITIONS DE FOND COMMUNES AUX CONTRATS

Le contrat se forme dès que les parties ont échangé leurs volontés concordantes sur les points essentiels du contrat. Ce qui constitue la condition du **consentement**. On parle alors de « conclusion de contrat »⁶⁰. La volonté des parties doit être exempte de tous vices⁶¹.

Une seconde condition de fond est essentielle à la formation de tout contrat. Il s'agit de **la capacité des personnes contractantes** à effectuer des actes de disposition. Notre législateur a protégé toute personne mineure, interdits judiciaires, interdits légaux et autres incapables en considérant tous actes de disposition nul et sans effets juridiques.

L'objet est la troisième condition de fond⁶² essentielle à la formation des contrats. Cet élément est fondamental à sa constitution. Son absence ou sa contradiction avec l'ordre public ou les bonnes mœurs⁶³ entraîne la nullité absolue du contrat.

De même, l'objet doit être un corps certain, déterminé quant à son espèce et sa quotité sous peine de nullité⁶⁴.

La dernière condition de fond est **la cause**, la cause subjective est le facteur psychologique qui amène les parties à conclure un acte. Toute obligation est présumée avoir une cause existante et licite.

Par contre, la cause objective, est celle qui pousse la société de crédit-bail à conclure avec le crédit preneur. Elle est aussi le motif qui oblige ce dernier à payer les loyers aux échéances.

A ces conditions de fond issues du droit commun (le droit des contrats). Viennent s'ajouter d'autres conditions de fond propres au contrat de crédit-bail. Déterminées par la loi relative à ce contrat⁶⁵.

B- LES CONDITIONS DE FOND PROPRES AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail est un contrat nommé. Le législateur français l'a encadré par le biais de la loi du 2 juillet 1966, en raison de son rapide développement en France.

⁶⁰ Art. 65, Ord n°75-58, préc.

⁶¹ Art. 81, 86, 88, 90, C.C.A. préc.

⁶² Art. 92 et Ss, C. Civ. A. préc.

⁶³ Art. 96, C. Civ. A. préc.

⁶⁴ Art. 94, C. Civ. A, préc.

⁶⁵ Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc.

L'Algérie avait adopté suite à son indépendance le système de l'économie dirigée. En 1996, modification de « la Constitution » en optant pour l'économie de marché. Le crédit-bail alors, s'est vu accorder une réglementation spéciale. Inspirée largement de la législation française.

La formation du crédit-bail à l'exemple de tous contrats consensuels, exige la réunion des conditions de fond issues du droit commun, ainsi que d'autres conditions propres prévues par la loi relative au crédit-bail.

Les parties au contrat doivent être d'accord sur tous les points essentiels constitutifs du contrat de crédit-bail. En l'occurrence, **la location du bien, la durée ferme de cette location, les loyers, l'option d'achat ou la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués et le prix d'achat convenu tenant compte des versements effectués à titre de loyer**⁶⁶. Bien évidemment, la volonté des parties doit être exempte de tous vices.

1) Concernant la capacité et la qualité des personnes contractantes

Le contrat de crédit-bail est conclu « **intuite personae** ». La qualité de la personne contractante est très importante. Elle est prise en considération par la banque. Cette dernière manifeste une confiance en son client. Le moindre doute sur la qualité du crédit preneur peut remettre en question la conclusion du contrat et la réalisation de l'opération de crédit-bail.

Pour traiter la question de la capacité des personnes contractantes. Il faut se référer à la réglementation en vigueur concernant les deux parties. Aussi bien le crédit bailleur que le crédit preneur.

a. La capacité des entreprises pratiquant le crédit-bail

Le législateur a cité expressément la qualité des personnes ayant le droit de réaliser les opérations de crédit-bail. Il s'agit des banques, des établissements financiers⁶⁷ et des sociétés de crédit-bail légalement habilitées et expressément agréées en cette qualité avec des opérateurs économiques nationaux ou étrangers, personnes physiques ou morales de droit privé ou de droit public⁶⁸.

⁶⁶ Art 7, Ord n°96-09, préc, p.21.

⁶⁷ L'établissement financier effectue toutes les opérations reconnues aux banques à l'exclusion des opérations de change et de commerce extérieur avec leurs capitaux propres, et pas avec les fonds reçus du public en application de l'art 71, Ord n°03-11 du 26 aout. 2003 relative à la monnaie et au crédit.

⁶⁸ Art 1, al.2, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.20.

Le législateur algérien, à l'instar de son homologue français, a donné au contrat de crédit-bail un caractère professionnel. Puisque les opérations de crédit-bail établies entre non professionnels sortent du champ d'application de la loi relative au contrat de crédit-bail. De plus, la loi algérienne sur la monnaie et le crédit accorde uniquement aux banques le droit d'effectuer à titre de profession habituelle toutes les opérations décrites aux articles 66 à 68⁶⁹.

Quant aux établissements financiers, ces derniers n'ont guère le droit de recevoir de fonds du public. Ni de gérer les moyens de paiement ou de les mettre à la disposition de leur clientèle. Notre législateur leur accorde le droit d'effectuer toutes les autres opérations connexes⁷⁰.

Quant aux sociétés de crédit-bail, le législateur leur a accordé expressément le droit de constitution afin d'effectuer principalement les opérations de crédit-bail. La question qui se pose est la suivante: **est-ce que les particuliers ont le droit d'effectuer des opérations de crédit-bail ?**

Il n'existe pas de texte interdisant aux particuliers d'effectuer des opérations de crédit-bail. Mais la pratique démontre que, certaines personnes de droit privé proposent à leurs clients des biens à acquérir en leasing. Sans avoir pour autant la qualité d'établissements de crédit.

Pour cette raison, le législateur algérien doit intervenir afin de réglementer les opérations de crédit-bail. Celles accomplies entre particuliers (non professionnels) et établissements ne possédant pas la qualité de banque, d'établissements financiers ou de société de crédit-bail.

En réalité, la conséquence constitue à cet égard une problématique juridique très importante. Du fait qu'en cas de contentieux, ces opérations de crédit-bail ne seront pas soumises à la réglementation relative au crédit-bail⁷¹.

Le crédit preneur se retrouve sans protection juridique. Il devra obtenir des dommages et intérêts sur la base de la responsabilité délictuelle. Et non pas de la responsabilité contractuelle.

La possibilité de pluralité de locataires n'est pas possible. Malgré que notre législateur n'en parle pas expressément. Une intervention est souhaitable dans ce sens, en interdisant la pluralité de crédit-preneur.

⁶⁹ Art 71, C. B. A. p.27.

⁷⁰ Art 72, C. B. A : « ...opérations de change, opérations sur or, métaux précieux et pièces, placements, souscription, achats, gestion, garde et vente de valeurs mobilières et de tout produit financier, conseil et assistance en matière de gestion de patrimoine.... ».

⁷¹ Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc.

La capacité du crédit bailleur réside dans l'obtention de l'agrément délivré par l'autorité compétente⁷². Cet agrément accorde la qualité de banque, d'établissement financier ou de société de crédit-bail. Cet agrément donne le droit d'exercer des opérations de crédit-bail⁷³. Après consultation du conseil de la monnaie et du crédit⁷⁴. Comme c'est le cas de :

- La décision n° 02-02 du 20 février 2002 portant agrément d'une société de crédit- bail: ARAB LEASING CORPORATION -S.P.A.- ;
- La décision n°06-01 du 22 février 2006 portant agrément d'un établissement financier: CETELEM ALGERIE -S.P.A.- ;
- La décision n° 06-02 du 11 mars 2006 portant agrément d'une société de crédit-bail : MAGHREB LEASING ALGERIE -S.P.A.- .

Ces décisions doivent remplir certaines conditions de forme⁷⁵. Toute modification de l'un des éléments constitutif de la société de crédit-bail doit être portée à la connaissance de la banque d'Algérie.

Les opérations de crédit-bail sont considérées comme financières et commerciales par la loi algérienne⁷⁶. Mieux encore, toutes les opérations de banques sont des actes de commerce par leur objet⁷⁷. Elles sont soumises à l'application de la réglementation prévue pour les opérations de crédit-bail et par le code de commerce.

La législation française avait décidé que seules les entreprises commerciales, pouvaient pratiquer le crédit-bail. Elles seraient soumises aux règles relatives aux banques⁷⁸. La loi bancaire française a réservé l'exercice des opérations de crédit-bail à titre habituel aux établissements de crédit⁷⁹.

A l'exception de la loi bancaire française⁸⁰. Laquelle prévoit la possibilité pour les entreprises de crédit-bail immobilier (qui ont la faculté d'adopter la forme de sociétés immobilières pour le commerce et

⁷² Le gouverneur de la Banque d'Algérie promulgue la décision d'agrément. Art 09. al.1, du rég n°96-06.

⁷³ Art 2 du rég n°96-06 du 03 juil. 1996. Fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément.

⁷⁴ Cet agrément doit être publié au J.O.R.A; V. art. 15 du rég. N° 96-06 du 03 Juil. 1996, préc.

⁷⁵ La dénomination sociale, le capital social, le siège social, le nom du directeur et du directeur général,....etc.

⁷⁶ Art 1, al.1, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc.

⁷⁷ Art 2, Ord n°75-59 du 26 sep 1975 portant C. alg. Com. p.3. bis.

⁷⁸ Art 2, loi du 2 juil. 1966 relative au crédit-bail en France.

⁷⁹ J-L. RIVES-LANGE et M. CONTAMINE– RAYNAUD, *Précis de Droit bancaire*, Dalloz, 6ème éd, n°624, p.575.

⁸⁰ Art 12, Loi Bancaire française du 13 juin 1941.

l'industrie⁸¹) d'effectuer des opérations de crédit-bail. A condition que leur objet social soit exclusivement la location d'immeubles non équipés.

En France, les **S.I.C.O.M.I.** sont des sociétés commerciales (S.A. ou S.P.A., S.A.R.L.). Cette forme a été autorisée afin de permettre un drainage de l'épargne vers le secteur de l'immobilier⁸². Il faut noter que dans la mesure où le crédit-bail immobilier est effectué par une société civile, ce qui est possible en France, son gérant doit avoir le statut de banque ou d'établissement financier⁸³. Contrairement au cas de l'Algérie, où ces sociétés ne peuvent emprunter que la forme de société par actions⁸⁴. Conformément aux dispositions du code de commerce algérien⁸⁵.

Bien que cela soit vrai, il n'en demeure pas moins que la démarche juridique française est intéressante. Vu l'expansion du secteur immobilier en Algérie, notre législateur devrait considérer l'expérience française.

La capacité du crédit preneur, pour ce qui est de la capacité du crédit preneur, bénéficiaire du contrat de crédit-bail. Ce point nécessite une clarification. Il est impératif de distinguer à cet égard deux situations:

- Si la personne bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail possède la qualité de commerçant. Soit un opérateur économique national ou étranger, personne physique ou morale, de droit public ou privé, aucun problème ne se pose. La loi relative au crédit-bail⁸⁶ est appliquée par la juridiction compétente.
- Si par contre, le crédit preneur a la qualité de commerçant et que la destination du crédit-bail est pour un besoin non professionnel. Nous sommes devant un acte mixte, qui nécessite l'application de certaines règles concernant la juridiction compétente et la preuve.

⁸¹ Actuellement toutes les sociétés en France faisant le crédit-bail immobilier sont des S.I.C.O.M.I., ex : Locafrance, Vendôme Equipement professionnel (Clep), La compagnie pour la location d'équipement..., N.THANH, J.C.P., 1170, éd C.I., n° 88137.

⁸² J-L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE, préc, n°530 et 624, p.575.

⁸³ C. GAVALDA et J. STOUFFLET, *Droit de la banque*, Thémis Droit, P.U.F., 1974, n°85, p.104.

⁸⁴ Art 3, rég n°96-06 du 03 juil. 1996, préc.

⁸⁵ Art 592 et ss, Déc. légis n° 93-08 du 25 avr. 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n°75-59 du 26 sept. 1975 portant code de commerce.

⁸⁶ Art 1, al. 2, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.20.

2) L'objet du contrat de crédit-bail

Le crédit-bail est un contrat dont l'objet doit être déterminé, sous peine de nullité absolue. La législation est claire sur les biens pouvant faire l'objet de ce contrat. Généralement, il s'agit d'un actif neuf⁸⁷ à usage professionnel.

La loi française du 02 juillet 1966 relative au crédit-bail a visé dans un premier temps à régir le crédit-bail portant sur les biens d'équipement et les matériels d'outillage. Ainsi que les biens immeubles à construire ou déjà construits à usage professionnel. L'acquisition de ce bien par la banque doit être destinée à le louer au crédit preneur.

Le législateur français a vite réagi, en encadrant les opérations de crédit-bail sur les biens mobiliers à usage personnel ou familial (dont bénéficient des consommateurs) en promulguant la loi du 10 janvier 1978 relative au crédit à la consommation.

Plus tard, est parue la loi du 06 janvier 1986 régissant le crédit-bail sur le fonds de commerce et l'établissement artisanal. Trois années plus tard, la loi du 31 décembre 1989 a permis le crédit-bail sur l'un des éléments incorporels des biens cités. Malgré que la pratique en France ne relève pas de tels contrats.

De même, le législateur algérien, en vertu de l'ordonnance relative au contrat de crédit-bail a emprunté le même itinéraire concernant l'objet du crédit-bail. Ce contrat est autorisé sur les biens meubles (corporel ou incorporel) et immeubles⁸⁸. Ainsi donc, notre législateur a donné au crédit-bail un aspect professionnel.

3) La durée du contrat de crédit-bail

Le contrat de crédit-bail est un contrat à exécution successive. Afin que chaque partie accomplisse ses obligations. Ce qui nécessite une période fixée préalablement dans le contrat.

La durée est l'un des éléments essentiels⁸⁹. Elle représente la période durant laquelle le crédit preneur jouit de l'usufruit du bien. En contrepartie du paiement des loyers. Le crédit bailleur accorde la jouissance du bien (objet du contrat) au locataire durant la durée de location. A la suite de laquelle le crédit preneur décidera de lever ou non l'option d'achat.

⁸⁷ R. BREALEY et S. MYERS, préc, p.812.

⁸⁸ Art 7, 8 et 9, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.21.

⁸⁹ Art 7, Ord n°96-09, préc, p.21.

4) Les loyers et le prix de vente du bien loué

a. Le prix de vente du bien loué est un élément essentiel dans le contrat de crédit-bail⁹⁰.

Il représente la contrepartie du transfert de la propriété du bien à la banque bailleuse. A la levée de l'option d'achat, le prix doit être sérieux, réel et non dérisoire.

b. Les loyers : le contrat de crédit-bail est un louage assorti d'une promesse d'achat en faveur du locataire à l'expiration du bail. Le louage est un contrat à exécution successive. La relation contractuelle est étendue sur une durée ferme et déterminée préalablement dans le contrat de crédit-bail. La législation en vigueur⁹¹ impose au crédit preneur l'obligation de payer les loyers aux dates convenues.

Notre législateur a été influencé par le législateur français. Qui exige la présence des mêmes éléments essentiels à la conclusion et à la validité du contrat de crédit-bail⁹².

Par ailleurs, dans la formation du contrat de crédit-bail, il est impératif de noter l'existence de deux nouveaux éléments. Il s'agit du « choix et de la commande du matériel », détaillés comme suit :

5) Le choix et la commande du matériel

a. Le choix du matériel

Le crédit preneur dispose du choix du matériel, correspondant aux besoins de son activité, ainsi que du prix qu'il l'arrange. Le crédit preneur a une obligation de résultat⁹³, car il agit au nom et pour le compte du crédit bailleur. Il doit de ce fait, s'assurer que le matériel appartient véritablement au fournisseur, qu'il n'est pas un bien d'autrui. Le but est que le contrat puisse être conclu et exécuté valablement.

b. La commande du matériel

Le crédit bailleur passe la commande au fournisseur conformément au choix du locataire. Il signe la commande du matériel, objet du contrat de crédit-bail. Si, le crédit bailleur signe une commande sur des spécificités différentes de celles du crédit preneur. Le fournisseur refuse à son tour la signature de la commande. Le contrat de crédit-bail est résolu de plein droit. Sans donner lieu à aucune indemnisation du locataire⁹⁴.

⁹⁰ Art 7, Ord n°96-09, préc, « ...en laissant à cette dernière la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués à un prix convenu... ».

⁹¹ Art 7, Ord n°96-09, préc, « ...donne en location pour une durée ferme et moyennant loyers... ».

⁹² Art L. 313-7, al.3, Méga. C. Com. F. et C. mon et fin, Dalloz, éd 2002, p. 1600.

⁹³ P. PHILIPPOSIAN, Op.cit. N°4, p. 258.

⁹⁴ P. PHILIPPOSIAN, préc, N°4.3, p. 259.

c. La réception du matériel

Le fournisseur a l'obligation de livrer le matériel au locataire. L'installation et la mise en ordre de marche est sous la responsabilité du crédit preneur, à ses risques et frais (charges, droits et commissions payables en relation avec l'importation du matériel).

Le crédit bailleur peut assumer ses charges, à la place du locataire. Ce dernier, doit les lui rembourser à la première demande.

Pratiquement, l'établissement de crédit n'assume aucune charge. Seul le crédit preneur assure le règlement de tous frais en faveur du crédit bailleur.

Une fois que le fournisseur et le locataire constatent d'un commun accord que le matériel est en ordre de marche. Le locataire s'engage à signer un « **procès-verbal de réception définitive sans réserve** » conforme au modèle fourni par le crédit bailleur. Cela veut dire que le crédit preneur a accepté le matériel.

Au cas où, le matériel s'avère non-conforme au modèle choisi. Il faut dresser « **un procès-verbal de refus de réception définitive** ». Lequel doit comporter les justifications de ce refus. Ce PV doit être notifié au crédit bailleur. Le crédit preneur ne doit pas garder le matériel sous peine d'engager sa responsabilité.

Lorsque le matériel est importé de l'Etranger. La loi française prévoit la remise d'une somme d'argent par le crédit preneur à la banque bailleresse. Destinée au paiement des autorités françaises pour l'importation⁹⁵. **Qu'en est-il du droit algérien ?**

Le législateur algérien stipule que toute importation de bien neufs de l'Etranger se règle par l'ouverture d'un crédit documentaire (consulter la Loi de Fin alg, Aout 2009). Pour cette raison, notre législateur a encadré le contrat de crédit-bail international.

Les parties contractantes doivent impérativement, respecter la réglementation en vigueur relative à la déclaration de cette marchandise aux services douaniers. Ce bien ne doit pas être prohibé. Tous comme, toutes les charges relatives à l'importation du bien, doivent être réglées par le crédit-bailleur.

⁹⁵ P. PHILIPPOSIAN, préc, p.259.

PARAGRAPHE 2 : LES CONDITIONS DE FORME NECESSAIRES A LA VALIDITE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail est un contrat formel. Le principe du consensualisme est insuffisant pour la formation dudit contrat. Il doit être conforme à un modèle proposé par les entreprises pratiquant le crédit-bail. Ce modèle comprend des renseignements relatifs aux parties contractantes, ainsi que les conditions générales et particulières du contrat de crédit-bail.

Ceci dit, la validité du crédit-bail nécessite en premier lieu la signature du contrat et en second lieu la formalité de publicité.

A- La signature du contrat de crédit-bail

Tout contrat doit être signé par les parties contractantes. Autrement, il n'aura aucun effet juridique. Ceci dit, la signature du contrat prouve que les parties sont consentantes et s'engagent durant toute la période de location, sauf preuve contraire.

Par conséquent, chaque personne est tenue par ses obligations. La signature marque le commencement légal des effets du contrat de crédit-bail.

B- La formalité de publicité

La loi a prévu une publicité juridique et comptable⁹⁶. Son objectif est de permettre l'identification des parties et du bien objet du contrat de crédit-bail. Ainsi que l'information des tiers et la protection de leurs droits. Les frais de cette publicité sont supportés par le crédit preneur⁹⁷.

En revenant à la loi en vigueur⁹⁸, le législateur algérien a soumis le contrat de crédit-bail sur les biens meubles⁹⁹ et immeubles¹⁰⁰ à la formalité de publicité. Même position que le législateur français¹⁰¹. Qui a fait de la formalité de publicité une condition obligatoire à la validité du contrat de crédit-bail. Ses modalités sont fixées par des textes réglementaires¹⁰².

⁹⁶ Art 6, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.22.

⁹⁷ On exclu de notre étude la publicité comptable. Elle est effectuée sur les livres comptables. Son objectif est d'informer les consultants, notamment les associés, le banquier...etc.

⁹⁸ Art 6, Ord n°96-09, du 10 janv. 1996, préc.

⁹⁹ Déc. Exe n°06-90 du 20 fév. 2006, fixant les modalités de publicités des opérations de crédit-bail mobilier, J.O.R.A. n°10 du 26 fév. 2006.

¹⁰⁰ Déc. Exe n°06-91 du 20 fév. 2006, fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier à une publicité.

¹⁰¹ Art L. 313-10, C. mon et fin, p. 1609, éd 2002, Dalloz; Méga C. Com. F.

¹⁰² Déc. Exe. N° 72-665 du 04 Juil. 1972, en France.

Ainsi donc, la publicité est obligatoire¹⁰³ pour les opérations de crédit-bail. Aussi bien en Algérie qu'en France¹⁰⁴. Elle est impérative, étant donné que la sécurité juridique des créanciers est directement touchée.

L'objectif de cette formalité est que les tiers ne puissent pas être abusés par l'apparence de solvabilité du crédit preneur. Le matériel est propriété de la banque, le crédit preneur n'est qu'un locataire. Le crédit bailleur ne peut opposer ses droits en cas de non publication du contrat de crédit-bail¹⁰⁵.

1. Les procédures de la formalité de publicité

C'est au crédit bailleur que revient la responsabilité d'inscrire chaque contrat de crédit-bail mobilier sur le registre ouvert à cet effet au niveau de l'antenne du C.N.R.C. auprès de laquelle le crédit bailleur est immatriculé¹⁰⁶.

Pour ce faire, notre législateur a fixé un délai de trente jours ouvrables à compter de la date de signature du contrat¹⁰⁷. Elle doit être formulée sur des bordereaux d'inscription de l'opération de crédit-bail, liée aux biens meubles selon les modèles fixés dans la réglementation en vigueur¹⁰⁸. Cette inscription est soumise aux mêmes tarifs que ceux applicables aux inscriptions de nantissement des fonds de commerce¹⁰⁹.

Il faut reconnaître que la publicité est la seule garantie au profit du crédit bailleur contre les créanciers du crédit preneur. La société de crédit-bail n'est plus tenue de revendiquer le bien. Il lui suffit d'en demander la restitution à l'amiable dès que le contrat de crédit-bail est résolu ou résilié¹¹⁰.

Toutes modifications des renseignements inscrits doivent être mentionnées en marge des inscriptions existantes¹¹¹. Lorsque ces modifications donnent lieu à un changement de la compétence du centre national du registre de commerce ; le crédit bailleur doit procéder à l'inscription de la modification sur les registres de l'antenne du C.N.R.C. territorialement compétente¹¹².

¹⁰³ Com. 15 déc. 1975, Bull. civ. IV, n°301; D.1976.407, note Lucas de LEYSSAC; ibid.1976, 678, note CAPORALE; Rouen, 12 janv. 1995, R.J.D.A 1995, n°1126; J.C.P., éd. E 1995. Panor. 940.

¹⁰⁴ L. 313-10, Méga C. Com. F. Dalloz, éd 2002.

¹⁰⁵ Art 8, déc. n°72-665 du 04 Juil. 1972 en France.

¹⁰⁶ Art 3. al.1, Déc.exe n°06-90 du 20 fév. 2006.

¹⁰⁷ Art3. al.2, Déc.exe n°06-90 du 20 fév. 2006, J.O.R.A, n°10 du 26 Janv. 2006, p.22.

¹⁰⁸ Art 4, Déc. Exe n°06-90 du 20 fév. 2006; V° . Sup. annexes, p.96 et 97.

¹⁰⁹ Art 8, Déc. Exe n°06-90, préc, p. 22.

¹¹⁰ F. DÊKEUWER-DÊFOSSEZ, Droit *bancaire*, 8ème éd, Mémentos, Dalloz, 2004, p. 100.

¹¹¹ Art 5 al 1, Déc. Exe n°06-90, préc, p.22.

¹¹² Art 05, al. 2, Déc. Exe n°06-90, préc.

2. Le lieu où s'effectue la publicité du contrat de crédit-bail

Le centre national du registre de commerce est chargé d'élaborer et de tenir un registre public des contrats de crédit-bail. Ainsi que d'organiser leur consultation par le public. Sous l'autorité directe des préposés des annexes locales du C.N.R.C.¹¹³.

Cette formalité concerne le contrat de crédit-bail sur bien meuble¹¹⁴ corporels ou incorporels. Elle est effectuée sur le registre du C.N.R.C¹¹⁵, au niveau duquel le crédit preneur est principalement immatriculé. Cette publicité est inscrite par la suite au B.O.A.L.¹¹⁶

En matière de crédit-bail immobilier, la publicité de ce contrat en Algérie est établie dans les bureaux de la conservation foncière des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble¹¹⁷. Aussi, la transcription est publiée au B.O.A.L.¹¹⁸.

En droit français, la procédure est pareille qu'en Algérie. La différence est au niveau du renouvellement de la procédure de publicité. Si la durée du contrat est supérieure à cinq ans. Il convient de renouveler l'inscription à l'expiration de ce délai pour que le crédit bailleur puisse opposer ses droits au tiers¹¹⁹. Car, les inscriptions en matière mobilière se prescrivent par cinq ans, sauf renouvellement¹²⁰.

En Algérie, il n'existe pas de durée de prescription des informations relatives au contrat de crédit-bail mobilier. C'est pourquoi une intervention législative est souhaitable en ce sens.

Le bordereau de publication du contrat de crédit-bail doit absolument mentionner certaines informations, autrement il y aurait un défaut de publicité.

Si l'on est dans le cadre d'un crédit-bail mobilier corporel ou incorporel, il convient de remplir un tableau établi par notre législateur¹²¹.

Par contre, si l'on est dans le cadre d'un crédit-bail immobilier. Il est obligatoire pour le crédit bailleur de remplir la rubrique spéciale intitulée « Désignation du crédit preneur et conditions de réalisation de l'opération de crédit-bail immobilier », dans laquelle on retrouve les mentions suivantes :

¹¹³ Art 2, Déc. Exe n° 06-90 du 20 fév. 2006, préc.

¹¹⁴ Art 6, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.20.

¹¹⁵ Déc. Exe n°98-109 du 04 avr. 1998 a fixé les modalités de transfert au centre national du registre de commerce et aux préposés du C.N.R.C les attributions exercées par les greffes...relatives à la tenue des registres publics des ventes et nantissements des fonds de commerce et aux formalités d'inscription des privilèges y afférents.

¹¹⁶ Art 6. al 1, Ord n°96-09, préc, p.20.

¹¹⁷ Art. 2. al.1, Déc. Exe. n°06-91, du 20 Fév. 2006, préc, p.24.

¹¹⁸ Art 6, al 2, Ord n°96-09, préc.

¹¹⁹ C. GAVALDA et J. STOUFFLET, Op.cit, n°491, p. 566.

¹²⁰ L. 313-11, C.mon et fin, p. 1610.

¹²¹ Annexe 1, annexe 2, Déc. Exe. N°06-90 du 20 Fév. 2006, préc. p.21.

- La désignation du notaire rédacteur du contrat de crédit-bail immobilier.
- La date et le numéro du contrat de crédit-bail immobilier.
- L'identification du crédit preneur.
- La durée du contrat de crédit-bail immobilier.
- Le montant global des sommes dues à titre de loyer.
- La stipulation, s'il y a lieu, de l'option d'achat au profit du crédit preneur.

Il convient d'ouvrir une parenthèse afin d'attirer l'attention, sur le fait que notre législateur fait de « **L'option d'achat** » à l'article 2 du décret exécutif n°06-91 du 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier **une clause facultative**. Alors que son inexistence fait perdre à ce contrat sa qualification.

C'est pourquoi, il est important de faire remarquer que le législateur algérien doit intervenir en supprimant la phrase « **s'il y a lieu** » de cet article, pour qu'il adienne « **la stipulation de l'option d'achat au profit du crédit preneur** ». Ainsi il y aura une cohérence entre les articles de la loi relative au crédit-bail.

- La date limite fixée pour la notification de l'option d'achat.

3. La radiation de la publicité

Les inscriptions relatives au contrat de crédit-bail sont à limitées dans le temps. Étant donné que le contrat est limité par sa durée. Selon la réglementation en vigueur¹²², la validité de ces inscriptions prennent fin par voie de radiation comme suit:

- Sur justification de l'accord des parties, lesquelles mettent fin au contrat de crédit-bail, en cas de mise en règlement judiciaire, de faillite ou de dissolution anticipée du crédit preneur impliquant sa mise en liquidation.
- En vertu d'un jugement ou d'un arrêt ayant la force de la chose jugée; pour nullité ou résiliation du contrat de crédit-bail.
- A l'expiration du contrat par cession du bien loué au crédit preneur. Et ce en cas de levée de l'option d'achat et exécution de la promesse unilatérale de vente.

Le contrat de crédit-bail aura expiré et un nouveau contrat se forme. Notamment, l'acquisition du bien par le crédit preneur qui devient propriétaire.

¹²² Art 6, Déc. Exe n°06-90 du 20 fév. 2006, préc, p.22.

4. Le défaut de publicité

La règle générale implique que le droit de propriété est opposable aux tiers et aux créanciers du crédit preneur. Lorsque la formalité de publicité (obligatoire en droits algérien et français) est respectée. Cette dernière prend effet à compter de la date d'inscription du contrat de crédit-bail.

En cas de défaut de publicité, le droit de propriété du crédit bailleur n'est pas opposable aux créanciers du locataire mis en redressement judiciaire. Cela ne veut pas dire pour autant que les droits du crédit bailleur ne sont pas maintenus. Bien au contraire, ceci est possible que dans ces deux cas :

- a. Au cas où la publicité du contrat de crédit-bail a été faite avant le jugement d'ouverture de la procédure collective¹²³.
- b. En cas de connaissance personnelle des tiers et des créanciers de ces droits avant l'ouverture de la procédure collectives¹²⁴.

Après avoir étudié les conditions impératives à la formation juridique du contrat de crédit-bail comparé au droit français. Il convient de préciser que la technicité de ce contrat, nécessite un procédé spécifique à sa conclusion (section 2).

SECTION 2 : LE PROCEDE DE CONCLUSION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

La mise en œuvre du contrat de crédit-bail suppose la succession de plusieurs contrats. Aussi, il est nécessaire de déterminer les biens pouvant faire l'objet de ce contrat.

Faut-il rappeler que le crédit-bail peut porter éventuellement sur des biens meubles corporels et incorporels¹²⁵ et immeubles.

La doctrine française¹²⁶ distingue à cet égard deux phases nécessaires à la formation du contrat de crédit-bail. La première phase est précontractuelle (Par 1^{er}), la seconde est contractuelle (Par 2^{ème}).

¹²³ Com. 11 mai. 1999: Bull. civ. IV, n°96; D. 2000. Somm. 95, Obs.

¹²⁴ Com. 12 avr. 1988, Bull, civil, n° 126.

¹²⁵ Art L. 313-7, al.1.2.3 et.4 du C.mon et fin; V°. Art. 1. al.4, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.20.

¹²⁶ S. PIÉDELIÈVRE, Op.cit, 2003, n°428, p. 366.

PARAGRAPHE 1 : LA PHASE PRECONTRACTUELLE

Cette période précède la conclusion du contrat de crédit-bail. L'utilisateur s'adresse initialement au vendeur, ou à la société de crédit-bail ou encore à la banque.

On distingue deux situations différentes :

- A-** Dans le cas où l'utilisateur s'adresse au fournisseur ou au vendeur en premier. Il y aura au départ des pourparlers afin de déterminer les spécifications et le prix du bien. L'utilisateur se présente à sa banque, laquelle lui fera une double promesse. « **Acheter le bien** » de chez le fournisseur pour **le lui louer** aux conditions sur lesquelles les parties se sont mises d'accord.
- B-** Dans le cas où l'utilisateur s'adresse d'abord à l'établissement de crédit, deux étapes vont se succéder :
 - 1.** La banque fait une promesse d'achat du bien d'une part et une promesse de location d'autre part.
 - 2.** La banque conclut un mandat avec le crédit preneur pour qu'il acquiert le bien au nom et pour le compte du crédit bailleur.

PARAGRAPHE 2 : LA PHASE CONTRACTUELLE

Lors de cette phase les promesses d'achat et de louage, faites durant la phase précontractuelle s'exécutent.

A- La promesse d'achat du bien de la part du crédit bailleur

Cette promesse d'achat s'effectue sous forme d'un contrat d'achat du bien. Ce contrat est conclu entre le fournisseur (qui peut être le fabricant ou simplement le vendeur) et la société de crédit-bail. Cette dernière devient propriétaire du bien.

B- La promesse de louage de la part du crédit preneur

Le contrat de crédit-bail est un louage assorti d'une promesse unilatérale de vente. Exécutable en fin de contrat. Le crédit-bail est conclu entre le crédit bailleur et l'utilisateur du bien, pour une durée déterminée. En contrepartie de loyers versés au profit de la banque.

Ce louage n'est pas une location simple. Il doit impérativement comporter une option d'achat en faveur du crédit preneur. Ce qui le différencie de toute autre forme de location. Le crédit preneur fait à l'établissement de crédit la promesse unilatérale de louer le bien. Il **a donc l'obligation**

de prendre le bien en location durant toute la période irrévocable. Il est par ailleurs libre de saisir ou non l'option d'achat à l'expiration du contrat.

C- La promesse unilatérale de vente de la part du crédit bailleur

Cette promesse constitue l'option d'achat offerte au crédit preneur. La position du législateur français est claire par rapport à la qualification du contrat de crédit-bail. Contrairement au législateur algérien, qui ne fait pas de « l'option d'achat » une caractéristique fondamentale¹²⁷. Par conséquent, la problématique de la qualification du contrat se pose, ainsi que celle de la loi applicable. Notre législateur doit revoir l'article premier de la loi relative au crédit-bail et faire de « l'option d'achat » un point essentiel à la constitution du crédit-bail.

Tout contrat, ayant rempli les conditions de fond et de forme exigées par la loi, est en mesure d'engendrer des effets juridiques sur chacune des parties contractantes.

Nous détaillerons au chapitre suivant les obligations de chaque contractant.

CHAPITRE 3 : LES EFFETS JURIDIQUES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail est un contrat bilatéral. Chacune des parties supporte des obligations légales. La détermination des obligations des parties relève de deux séries de règles. Celles issues du droit commun et celles apportées par la loi relative au crédit-bail.

Ce présent chapitre traite de l'exécution du contrat de crédit-bail. Nous verrons les droits et obligations du crédit bailleur (Section 1ère), ainsi que du crédit preneur (Section 2ème). Mais bien que, le crédit-bail relie certainement deux personnes, l'opération de crédit-bail possède cependant un caractère triangulaire. On ne peut omettre les droits et obligations du fournisseur, partie intégrante de la présente opération (Section 3ème).

SECTION 1 : DROITS ET OBLIGATIONS DU CREDIT BAILLEUR

Naturellement, l'exécution du contrat de crédit-bail nécessite la détermination et la connaissance des droits et obligations de chacune des parties. Chose importante à savoir en cas d'inexécution et de responsabilité contractuelle. Au premier paragraphe, on discutera des droits du crédit bailleur. Au second paragraphe, on tentera d'analyser les différentes obligations imposées par la réglementation.

¹²⁷ Art 1, al.3, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.20.

PARAGRAPHE 1 : DROITS DU CREDIT BAILLEUR

Les droits du crédit bailleur sont les droits classiques du bailleur.

A- Le droit au paiement des loyers

Ce droit est l'une des principales obligations du crédit preneur. Il est absolu et inconditionnel¹²⁸. Le paiement des loyers par le locataire, au profit de la banque bailleuse doit être ponctuel et étendu sur toute la durée du contrat de crédit-bail.

Ce droit ne peut être affecté d'aucune exception (ex : le dysfonctionnement du matériel...). Seul le juge compétent peut délier le crédit preneur de l'obligation de paiement des loyers.

Les loyers doivent couvrir la valeur du bien, les intérêts, les charges et la marge bénéficiaire de la banque. Cette dernière peut stipuler dans le contrat de crédit-bail une clause pénale dissuasive pour que le crédit preneur honore son engagement.

Cette pénalité est généralement égale à la somme des loyers et du prix d'achat, majoré d'un pourcentage.

Aussi faut-il savoir que le non paiement d'une seule échéance peut amener à la résiliation immédiate du contrat de crédit-bail. Ainsi que la restitution du bien et le versement d'une indemnité à titre de clause pénale.

Le législateur français est intervenu en matière de crédit-bail¹²⁹, en donnant au juge le pouvoir de modérer les indemnités à la suite des abus¹³⁰ des clauses pénales.

B- Le droit de propriété du bien

La propriété est un élément fondamental dans le contrat de crédit-bail. Elle constitue la principale distinction entre le crédit-bail et le crédit classique.

Le crédit bailleur est le propriétaire légal du bien sans équivoque¹³¹, depuis la signature du procès-verbal de réception définitive du bien¹³². Par contre, il n'en assume aucune obligation.

Au contraire, il bénéficie d'une double sécurité. D'une part le paiement des loyers par le crédit preneur. D'autre part, la possibilité de reprendre le bien objet du contrat de crédit-bail, en cas de non paiement des loyers.

¹²⁸ Art 7, Ord n°96-09, préc, p.21. V° Art L. 313-7, Cod mon et fin. F.

¹²⁹ L. F du 09 juil. 1975.

¹³⁰ Arts. 1125 et 1231, C. Civ. F.

¹³¹ R. BREALEY et S. MYERS, *Principes de gestion financière*, Pearson éducation, 7ème éd, 2003, n° 26.4.2, p. 821.

¹³² P. PHILIPPOSIAN, préc, n°11, p.263.

Cette double sécurité, dont jouit la banque bailleuse permet au crédit preneur d'obtenir aisément un financement en crédit-bail. Ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'un prêt bancaire classique, à l'exemple du Crédit à moyen terme¹³³.

Aussi faut-il rappeler que le droit de propriété est limité dans le temps. Car le crédit bailleur est tenu par la promesse unilatérale de vente constituant l'option d'achat en faveur du locataire. Si ce dernier décide de la lever, la société de crédit-bail est obligée de lui transférer la propriété du bien objet du crédit-bail.

C - Le droit à restitution du bien

La société de crédit-bail est la propriétaire légale du bien. Si le crédit preneur ne lève pas l'option d'achat, la banque a le droit à la restitution du bien en fin de contrat. Tout comme ce droit constitue une obligation pour le locataire¹³⁴.

On peut également envisager le droit à la restitution du bien, en cas de défaillance du crédit preneur¹³⁵ (non accomplissement de ses obligations). Dans ce cas, la banque est en droit de demander la résiliation du contrat et la restitution du bien.

En contrepartie des droits dont jouit la société de crédit-bail, cette dernière supporte également des obligations légales et contractuelles (Par 2ème).

PARAGRAPHE 2 : LES OBLIGATIONS DE LA BANQUE BAILLERESSE

La banque bailleuse supporte des obligations financières. D'autres sont relatives au bien objet du contrat de crédit-bail. Et enfin, d'autres obligations relatives aux sociétés de crédit-bail¹³⁶.

A- Les obligations financières

1. L'achat et le paiement du prix du bien

La société de crédit-bail doit exécuter sa promesse d'achat du bien objet du contrat de crédit-bail au profit du crédit preneur. En achetant le matériel choisi par l'usufuitier de chez le fournisseur de son choix. Ceci n'exclut pas le droit du crédit bailleur à discuter lui même les avantages financiers avec le fournisseur.

Cet achat doit se solder par le paiement total du prix d'achat. Soit la remise des fonds au fournisseur ou au vendeur. Ainsi, la propriété du bien est transférée à la banque.

¹³³ P. PHILIPPOSIAN, préc, p.9.

¹³⁴ Art. 39. al. 14, Ord n°96-09, préc, p.25.

¹³⁵ Art 100. al. 1, Ord n°75-58 du 26 sep 1975 portant C. Civ. A.

¹³⁶ Reg. N°95-06 du 19 nov. 1995, relatif aux activités connexes des banques et établissements financiers.

Une partie de cette obligation est dû à l'égard du fournisseur. Cette étape est le point de départ de l'opération de crédit-bail. Elle donne le droit au crédit bailleur de louer le bien au crédit preneur.

2. La publicité du contrat de crédit-bail

Une fois que le contrat de crédit-bail a été conclu. La société de crédit-bail est dans l'obligation de procéder à la publication du présent contrat que ce soit en Algérie ou en France.

La publicité est obligatoire aux frais du crédit preneur, vue son rôle essentiel d'information des tiers et des créanciers du crédit preneur sur sa situation financière¹³⁷. Afin que ces derniers ne soient pas leurrés par la surface financière du crédit preneur¹³⁸.

Pour cette raison, le bordereau de publication du contrat de crédit-bail devrait être le plus précis possible.

En cas d'erreur matérielle de transcription du nom du crédit preneur, de son adresse ou du numéro de série du matériel. Les juges sont souverains pour accepter la régularité de l'inscription.

La publicité de ce contrat constitue une garantie principale pour la banque bailleuse. Quant à son client et surtout en cas de procédures collectives. Sa défaillance entraîne l'inopposabilité du droit de propriété. Un courant de la doctrine estime qu'elle provoque carrément la perte du droit de propriété¹³⁹.

Cette position est injuste à l'égard des différents intérêts croisés, engendrés par le contrat de crédit-bail. Il ne faut pas perdre de vue le fait que la formalité de publicité est une règle de forme et non une règle de fond nécessaire à la validité du contrat de crédit-bail.

Un contrat ayant rempli les règles de fond est légalement valide et produit des effets sur les parties au contrat (le principe de la relativité des contrats). Seulement, il est clair que la défaillance des règles de forme entraîne l'inopposabilité du crédit-bail aux tiers et aux créanciers du locataire.

Bien évidemment, la sécurité juridique du crédit bailleur est en jeu. Notre législateur s'est tu au sujet de la sanction réservée au défaut de publicité des opérations de crédit-bail. Il s'est juste contenté de rappeler que cette formalité est obligatoire.

¹³⁷ V°. Infra la formalité de publicité, p. 31 et ss.

¹³⁸ Art 2 al 3 de la loi n°66-445 du 02 juil. 1966 complétée par le Déc., n° 72-665 du 04 juil. 1972.

¹³⁹ E. GARRIDO, le cadre économique..., Op. cit, T.1, p. 89.

B- Les obligations relatives au bien

1. La garantie de la jouissance paisible du bien loué

Le crédit bailleur doit garantir à l'usufuitier la jouissance paisible du bien, durant toute la durée du contrat de crédit-bail. Aussi, le garantir contre les troubles en droit et en fait portés par le crédit bailleur ainsi que les troubles en droit portés par les tiers.

On parle alors, d'obligation d'abstention concernant le bien. En d'autres termes il s'engage à ne pas nuire à l'utilisation à l'exploitation du bien par le crédit preneur. Seulement, la société de crédit-bail garde le droit de visite du matériel afin de s'assurer de sa présence dans les locaux désignés au contrat¹⁴⁰ et de son entretien.

2. L'obligation de transférer la propriété du bien

Le contrat de crédit-bail est une technique juridique qui offre au crédit preneur un choix à trois options. Parmi celles-ci la possibilité d'acquérir la propriété du bien à l'expiration de la période contractuelle au prix fixé préalablement au contrat. A conditions que l'utilisateur a exécuté correctement ses obligations.

3. L'obligation de délivrance du matériel

Le crédit bailleur est obligé de livrer le matériel, compris des accessoires nécessaires à son fonctionnement à la date convenue. L'exécution de cette obligation est constatée par la signature du procès verbal de réception du matériel par le crédit preneur et le fournisseur.

C- Les obligations particulières pour les sociétés de crédit-bail et celles applicables aux banques et établissements de crédit

Tous les établissements de crédit doivent remplir certaines conditions, notamment :

- 1.** L'obtention d'un agrément préalable délivré par décision du gouverneur de la banque d'Algérie ou celui de la banque de France ¹⁴¹(pour le cas de la France), que ce soit pour une banque, un établissement financier ou une société de crédit-bail.
- 2.** La publication de la décision d'agrément au Journal officiel de la république algérienne¹⁴².

¹⁴⁰ P. PHILIPPOSIAN, Op. cit. p. 44.

¹⁴¹ Art. 9, rég n°96-06 du 3 juil. 1996, préc, p.12.

¹⁴² Art. 10, rég n°96-06, préc, p. 12.

3. Cette décision doit contenir les mentions suivantes : la raison sociale de la société de crédit-bail, son adresse, les noms et prénoms des principaux dirigeants et le montant du capital ainsi que sa répartition sur les actionnaires¹⁴³.
4. L'exigence de la forme de S.P.A. pour les sociétés de crédit-bail¹⁴⁴.
5. L'exigence d'un capital minimum :
 - a. Pour la société de crédit-bail fixé à la valeur de 100 millions de dinars algériens¹⁴⁵.
 - b. Pour la banque, le capital minimum est de deux milliards cinq cent millions de dinars¹⁴⁶.
 - c. Pour l'établissement de crédit, le capital exigé est de cinq cent millions de dinars algériens¹⁴⁷.
6. L'obligation de se soumettre au contrôle de la commission bancaire¹⁴⁸.
7. L'obligation de comptabilisation conformément au plan comptable bancaire national.

Après avoir étudié les différents droits et obligations de la banque bailleuse. Partie au contrat de crédit-bail.

Quels sont à présent, les droits et les obligations du crédit preneur ? Sachant qu'il bénéficie du statut légal du locataire en droit commun.

SECTION 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR

Le crédit preneur est l'un des acteurs principaux de l'opération de crédit-bail. Le droit commun a accordé aux locataires des droits et leur a imposé des obligations.

La nature spéciale du contrat de crédit-bail attribue certaines obligations au crédit preneur. Alors qu'elles sont réputées, être incombées au bailleur.

Nous allons donner un aperçu sur ces droits et obligations, apportés par la loi relative au crédit-bail.

PARAGRAPHE 1 : DROITS DU CREDIT PRENEUR

Le crédit preneur s'est vu attribué des droits sur le bien (objet du contrat de crédit-bail). D'autres droits à l'égard du fournisseur (malgré qu'il ne fait pas partie du contrat) et enfin, les droits les plus importants envers le crédit bailleur.

¹⁴³ Art. 10. al. 2, rég n°96-06, préc, p. 12.

¹⁴⁴ Art. 3, rég n° 96-06, préc, p. 11.

¹⁴⁵ Art 6, rég n° 96-06, préc, p.12.

¹⁴⁶ Art 70, Ord n°03-11 du 26 aout. 2003 relative à la monnaie et au crédit, J.O.R.A. N° 52 du 27 aout. 2003, p. 03.

¹⁴⁷ Art. 2. al. 3, rég. N° 04-01 du 4 mars 2004 relatif au capital minimum des banques et établissements financiers exerçant en Algérie.

¹⁴⁸ P. PHILIPPOSIAN, *Le crédit-bail et le leasing*, préc, p. 22.

A- Les droits du crédit preneur sur le bien

Le crédit preneur a le statut du locataire. De ce fait, il a des droits sur la chose louée. En l'occurrence le droit de choisir le matériel, de l'utiliser, d'en user en bon père de famille, durant toute la période contractuelle. Ainsi que le droit de garantie contre les troubles de jouissance.

Le crédit preneur est protégé par les dispositions du droit commun. Lesquels régissent la responsabilité contractuelle du crédit bailleur.

Le crédit preneur n'a pas le droit de sous-louer le bien (meubles ou immeuble). La sous-location est interdite aussi bien en Algérie, qu'en France. Sauf, avec l'accord préalable et écrit du crédit bailleur. Autrement, elle est sanctionnée sévèrement par les peines de l'abus de confiance¹⁴⁹. Le crédit preneur ne peut prétendre son ignorance. Aussi, il lui est interdit de vendre ou de nantir le bien appartenant à la société de crédit-bail.

B- Les droits du crédit preneur à l'égard du fournisseur

Le crédit preneur et le fournisseur (vendeur ou fabricant) sont des personnes sensées s'ignorer. Le titre de locataire accorde des droits au crédit preneur à l'égard de la banque.

La nature spéciale du contrat de crédit-bail donne le droit au crédit bailleur de transférer tous ses droits au crédit preneur, grâce à la formule juridique du mandat. Ainsi, le crédit preneur devient le mandataire de la banque bailleresse. Il a donc, le droit de conclure avec le fournisseur au nom et pour le compte de la société de crédit-bail. Il exerce toute action en garantie, en résolution pour vices cachés, contre le fournisseur¹⁵⁰.

Il faut noter que ce cas est particulier. Introuvable dans les autres contrats connus en société. C'est une technique acceptable, car la logique du crédit-bail est de permettre le financement efficace et rapide des investissements.

C- Les droits du crédit preneur à l'égard de la société de crédit-bail

Le crédit preneur a le droit de jouissance du bien (objet du contrat de crédit-bail) pendant toute la durée du contrat. De l'utiliser en bon père de famille.

Aussi le crédit-bail est la technique juridique, qui permet au crédit preneur de devenir acquéreur du bien, à l'expiration du contrat. A condition que ce dernier s'acquitte de toutes ses

¹⁴⁹ F. DÈKEUWER- DÈFOSSEZ, *Droit bancaire*, Mémento, Dalloz, 7ème éd, 2001, n°4, 7ème éd, p. 119.

¹⁵⁰ F. DÈKEUWER- DÈFOSSEZ, *Ibid.*

obligations envers la banque bailleuse. Aussi, il jouit du droit à l'information concernant l'exécution du contrat de crédit-bail¹⁵¹.

PARAGRAPHE 2 : OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR

Le crédit preneur possède le statut du locataire. Il supporte toutes les obligations imposées au locataire en droit commun. Aussi la loi sur le crédit-bail est claire quant aux obligations du crédit preneur¹⁵².

Tout locataire est tenu de ne pas apporter des changements sur le bien loué, sans l'accord préalable du bailleur¹⁵³. Sauf, en cas d'approbation du bailleur. Les changements effectués sur le bien ne doivent pas porter dommage à la chose louée. Autrement, le locataire en est responsable.

Il est évident que tout locataire doit prendre soin du bien loué et en disposer en bon père de famille¹⁵⁴. Il supporte une obligation de moyen. Il suffit que le locataire prouve qu'il a fait son possible afin de préserver la chose louée pour que sa responsabilité soit écartée.

Le locataire doit utiliser le bien loué de façon ordinaire¹⁵⁵. Le crédit preneur se voit supporter les mêmes obligations que le locataire. Additivement, celles que nous allons détailler aux points suivants :

A- L'obligation de paiement des loyers

Le crédit preneur doit verser des loyers mensuels, trimestriels ou semestriels, sans retard, durant toute la période contractuelle. Tel stipulé par les législateurs algérien¹⁵⁶ et français. Sinon, la responsabilité du crédit preneur sera engagée. Seule le juge peut dégager le crédit preneur de cette obligation avant le terme du contrat¹⁵⁷.

Le premier paiement est dû, dès la signature du contrat de crédit-bail. Le crédit bailleur peut obtenir la première année un paiement réduit¹⁵⁸. En payant régulièrement les loyers, le crédit preneur règle son crédit à l'égard de la banque bailleuse.

En cas de non paiement des loyers par le crédit preneur. Ceci ouvre droit au crédit bailleur d'agir en résiliation du contrat de crédit-bail¹⁵⁹ à l'encontre du locataire défaillant.

¹⁵¹ P. PHIPPOSIAN, Op. cit, n°18. 8, p. 268.

¹⁵² Art. 39, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p25.

¹⁵³ Art 492, Ord n°75-58 du 26 sep 1975 portant C. Civ. A.

¹⁵⁴ Art 495, Ord n°75-58, préc.

¹⁵⁶ Art. 39. al. 2, Ord n°96-09, préc. p. 25.

¹⁵⁷ P. PHILIPPOSIAN, préc, p. 36.

¹⁵⁸ R. BREALEY et S. MYERS, préc, n° 26. 1, p. 812.

En cas de redressement judiciaire prononcé contre le crédit preneur, le crédit bailleur met ce dernier en demeure. La banque accorde le choix entre la continuation du contrat de crédit-bail car la résiliation n'est pas dans l'intérêt de la société de crédit-bail; ou la résiliation du contrat. Laquelle est présumée après un mois passé sans réponse¹⁶⁰.

B- L'obligation d'utiliser le bien loué

Le crédit preneur s'engage à utiliser et à jouir du bien en bon père de famille, durant la durée ferme¹⁶¹. Tout en respectant les prescriptions d'utilisation du fournisseur et la réglementation relative à la détention, à l'emploi, à la garde et au transport du matériel.

Le législateur algérien a réservé pour cette obligation deux alinéas¹⁶². Alors qu'il devrait en résumer le contenu et n'en faire qu'une seule obligation. D'ailleurs l'utilisation du bien loué par le crédit preneur est un droit avant d'être une obligation. Cette obligation est la contrepartie du paiement des loyers.

En cas de non utilisation du bien loué, le crédit preneur renonce à prétendre à toute indemnité, diminution de loyers ou tout droit de résiliation vis-à-vis du crédit bailleur par dérogation aux dispositions du droit commun¹⁶³.

Tout comme, l'utilisateur du bien ne doit en aucun cas sous-louer l'objet du contrat. Autrement dit, il ne doit pas céder son droit de jouissance du bien, sauf accord expresse du crédit bailleur¹⁶⁴.

C- L'obligation d'entretien et d'assurance

La législation dispose que le crédit preneur est responsable de l'entretien et de l'assurance du bien loué. **L'obligation d'entretien comprend la maintenance et la réparation** éventuelle du bien objet du contrat de crédit-bail aux frais de l'utilisateur.

Ces dispositions sont contraires à celles établies par le droit commun¹⁶⁵. Du fait que, c'est au crédit preneur de souscrire un contrat de maintenance auprès du constructeur du matériel ou

¹⁵⁹ Sur cette question, cons. Particulièrement M. FONDANÈCHE, *le crédit-bail immobilier et le redressement judiciaire des entreprises*, Gaz. Pal. 1986, 2, p. 571 ; V°. Lamy Droit économique, section II, 1998, n°5274, p. 1881.

¹⁶⁰ Art 37, L. F. n° 85-98 du 25 janv. 1985 relatives au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

¹⁶¹ Art. 39. al. 4, Ord n° 96-09, préc, p. 25.

¹⁶² Art 39. al 4 et al 7, Ord n°96-09, préc, p.25.

¹⁶³ Art 1719 à 1725 du C. Civ F.

¹⁶⁴ Art. 39. al. 11, Ord n° 96-09, préc, p. 25.

¹⁶⁵ Art. 1719 à 1721 du C. Civ. F.

auprès d'une société de prestation de services (moyen de transport, outil informatique...). Et ce durant toute la durée de location, jusqu'à ce que l'établissement de crédit reprenne le matériel ou cède le bien au crédit preneur (en cas de levée de l'option d'achat)¹⁶⁶.

Le représentant du crédit bailleur peut à tout moment contrôler l'utilisation et la maintenance du matériel, en pénétrant dans les locaux où est installé le matériel¹⁶⁷. Ce qu'on appelle « l'exercice du droit de vérification de l'état du bien »¹⁶⁸.

La banque bailleresse est le propriétaire légal de toutes les pièces remplacées ou incorporées au matériel. Cette dernière n'est pas responsable de l'entretien ou de la maintenance du bien loué.

Quant à l'**obligation d'assurance**, le crédit preneur doit garantir le bien contre les risques d'incendie¹⁶⁹. En adhérant à la police d'assurance souscrite par la société de crédit-bail ou bien en souscrivant une police d'assurance auprès de la compagnie de son choix.

Le crédit bailleur peut imposer au crédit preneur l'étendue des garanties qu'il souhaite obtenir pour le matériel. La police d'assurance devra prévoir des points cruciaux pour la banque bailleresse. Notamment, l'obligation pour l'assureur de payer à la société de crédit-bail toutes les indemnités consécutives à un sinistre¹⁷⁰. Prévoir le droit au crédit bailleur de se substituer au crédit preneur pour le paiement d'une prime d'assurance, ... etc.

Aussi l'assurance est sensée recouvrir la perte, la destruction du bien loué, ainsi que la responsabilité civile du crédit bailleur.

Le crédit preneur en sa qualité de gardien détenteur est responsable de tous les risques de perte ou de détérioration, de vol ou de destruction totale ou partielle¹⁷¹.

Notons bien que le défaut de paiement d'une seule prime d'assurance peut entraîner la résiliation du contrat d'assurance par la compagnie d'assurance, sans en informer la banque bailleresse. On relève une véritable insécurité pour la société de crédit-bail. Pour cela, il est préférable que le crédit bailleur souscrive sa propre police d'assurance¹⁷².

¹⁶⁶ P. PHILIPPOSIAN, préc, n°7. 4. 2., p. 260.

¹⁶⁷ P. PHILIPPOSIAN, préc, n° 7. 4. 1, p. 260.

¹⁶⁸ Art 33. al. 2 Ord n° 96-09 du 10 janv. 1996, préc, p. 24.

¹⁶⁹ Art. 39. al. 8, Ord n°96-09, préc, p. 25.

¹⁷⁰ Art. 41, Ord n° 96-09, préc, p. 26.

¹⁷¹ Art. 34, Ord n° 96-09, préc, p. 24.

¹⁷² P. PHILIPPOSIAN, Op.cit, p. 38.

Il faut souligner de même, qu'en cas de sinistre, la société de crédit bail est seule apte à recevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué¹⁷³. Elle souhaite obtenir une somme égale aux loyers restants dû.

La principale raison à ces obligations, est que dans l'éventualité où le crédit preneur décide de mettre fin au contrat de crédit-bail sans lever l'option d'achat. Le crédit bailleur reprend le matériel en parfait état afin de le relouer à un éventuel nouvel utilisateur ou encore de revendre le bien.

Par ailleurs, nous devons aborder une situation rare, mais possible. Il s'agit des modifications que peut effectuer le crédit preneur sur le bien loué. Il convient de souligner à cet égard qu'il est formellement interdit à l'utilisateur d'apporter des modifications sur le bien¹⁷⁴. Sauf, autorisation préalable de la part de la société de crédit-bail¹⁷⁵.

D- L'obligation de recours contre le fournisseur en cas de nécessité

Il appartient au propriétaire du matériel d'exercer tous recours en justice contre le fournisseur du matériel conformément au droit commun. Or, le contrat de crédit-bail permet à la banque bailleuse de transférer au crédit preneur (en vertu d'un mandat) toutes ses garanties (relatives à la livraison, à la conformité et au bon fonctionnement du matériel). En l'occurrence, ses droits de recours à l'encontre du fournisseur.

En conséquence le crédit preneur devra agir en justice au nom et pour le compte du crédit bailleur afin d'assurer l'exécution de ces garanties.

En cas de dysfonctionnement du matériel ou en cas de vices cachés. Comme tout mandataire, le crédit preneur devra rendre compte à la société de crédit-bail sur l'usage du mandat confié.

E- L'obligation d'informer la société de crédit-bail

Le crédit preneur doit avertir la banque préalablement, de toute action. Ainsi que, de l'évolution de la procédure. Par conséquent, la société de crédit-bail en tant qu'organisme financier n'assume aucune responsabilité; concernant un retard de livraison, un vice ou un défaut apparent ou

¹⁷³ Art. 26, Ord n° 96-09, préc, p. 23.

¹⁷⁴ Art. 39. al. 5, Ord n° 96-09, préc, p.25.

¹⁷⁵ P. PHILIPPOSIAN, préc, n°7. 5, p. 261.

caché qui affecte le matériel, la détérioration ou le fonctionnement défectueux du bien¹⁷⁶. Ainsi que tout dommage causé par l'utilisation du bien¹⁷⁷.

F- L'obligation déclarative

L'obligation déclarative consiste à ce que le crédit preneur est tenu de mettre au courant la banque bailleuse de toutes les informations relatives au bien. Par conséquent, l'utilisateur s'engage à fournir à la société de crédit-bail :

- 1)** Toutes précisions nécessaires pour la publication du contrat de crédit-bail sur simple demande du crédit bailleur.
- 2)** S'engage à notifier à la banque bailleuse tout changement relatif à l'identification de son entreprise, raison ou dénomination sociale, immatriculation au registre de commerce, siège social, lieu d'exercice de l'activité¹⁷⁸, etc.

3) Certains contrats de crédit-bail disposent de « clause » stipulant que le crédit preneur doit adresser une notification à la société de crédit-bail, avant la date d'expiration du contrat. L'objectif est de lui faire part de son choix par écrit avec préavis.

Un courant doctrinal trouve que le crédit preneur est réputé vouloir continuer la relation contractuelle en cas de non notification de son choix au crédit bailleur. Cette tacite reconduction se fait pour des périodes semestrielles aux mêmes conditions que celles précédemment conclues¹⁷⁹.

D'autres¹⁸⁰ estiment qu'une telle clause est inacceptable. Car elle joue de la négligence du crédit preneur. Qui a souvent plusieurs contrats à gérer simultanément. Ce dernier ne peut pas matériellement avoir connaissance à l'avance de tous les préavis de dénonciation, concernant la dernière échéance du contrat de crédit-bail.

Il est plus équitable que ce soit la société de crédit-bail qui dispose d'un outil de gestion informatique. Qui adresse aux crédits preneurs, quelques mois avant l'échéance du contrat une note. Leur demandant une communication du choix effectué quant à la levée ou pas de l'option d'achat (chose qui ne se fait pas pratiquement).

Nous avons achevé l'étude sur les droits et obligations de chacune des parties au contrat de crédit-bail. On observe que l'équilibre des obligations entre ces deux parties n'est pas

¹⁷⁶ P. PHILIPPOSIAN, préc, p. 34.

¹⁷⁷ P. PHILIPPOSIAN, préc, n° 8. 2, p. 261.

¹⁷⁸ P. PHILIPPOSIAN, préc, n° 18. 7, p. 268.

¹⁷⁹ P. PHILIPPOSIAN, préc, n° 2. 4. 5, p. 45.

¹⁸⁰ P. PHILIPPOSIAN, préc, p. 46.

respecté. Le crédit preneur supporte une responsabilité plus importante. Toutefois, il est nécessaire d'étudier les droits et les obligations du fournisseur. Lequel est une partie étrangère au contrat de crédit-bail. Mais, certainement pas à l'opération de crédit-bail.

SECTION 3 : DROITS ET OBLIGATIONS DU FOURNISSEUR

Il est vrai que, le contrat de crédit-bail est établi entre la société de crédit-bail et le crédit preneur. Seulement, le caractère triangulaire de l'opération nécessite l'intervention d'une troisième personne. Notamment, le fournisseur du bien. Il peut être le fabricant ou un simple vendeur. Le fournisseur ayant la qualité de commerçant, se voit supporter des obligations et se prévaloir de droits à l'égard de la banque bailleuse et du crédit preneur.

PARAGRAPHE 1 : DROITS DU FOURNISSEUR

Le caractère triangulaire de l'opération de crédit-bail implique l'intervention d'une troisième personne. Soit le fournisseur du matériel. Un contrat de fourniture le lie avec l'établissement de crédit. Mais, en réalité, le contrat de fourniture s'établit entre le fournisseur et le crédit preneur. Ce dernier va agir en qualité de mandataire de la banque bailleuse. Le fournisseur, partie intégrante de l'opération de crédit-bail, a des droits (A) et supporte des obligations (B).

A- Les droits du fournisseur envers la banque bailleuse

Le contrat de vente est le lien juridique entre le fournisseur et la société de crédit-bail. On revient à cet égard aux dispositions du droit commun afin de s'assurer de la formation correcte de la vente et de l'exécution de chacune des parties de leurs obligations respectives.

En tant qu'acheteur, la banque bailleuse a des obligations à tenir. En l'occurrence, le paiement du prix d'achat du matériel au lieu et à la date de la délivrance convenus entre les deux parties, sauf accord contraire.

En revanche, le crédit bailleur supporte toutes les charges relatives à la vente. Notamment, les frais d'enregistrement et de timbres, les impôts et les frais d'entretien. Bien que la règle générale dicte que c'est au fournisseur de supporter ces charges puisqu'il est tenu de l'obligation de transférer la propriété de la chose vendue.

Par ailleurs, la banque bailleuse doit réceptionner le matériel au lieu et à la date convenu. Cette dernière n'a pas la possibilité matérielle de réceptionner elle-même les équipements livrés et doit par conséquent faire confiance totalement au crédit preneur. La réception du matériel

est constatée par la signature du procès verbal de réception (PVR), par le fournisseur et le crédit preneur. Ce document possède une triple fonction¹⁸¹:

1. Constate l'exécution de la délivrance du matériel.
2. Autorise le paiement du prix par la banque au fournisseur.
3. Il est considéré comme le point de départ de la location avec option d'achat.

B- Les droits du fournisseur à l'égard de l'utilisateur

Le fournisseur et le crédit preneur sont légalement deux personnes qui devraient s'ignorer. Mais, la nature spécifique du contrat de crédit-bail prend le dessus et leur impose l'exécution du contrat de vente. Lequel est établi entre le fournisseur et la société de crédit-bail préalablement.

Le crédit preneur a le devoir d'agir au nom et pour le compte de la société de crédit-bail. Autrement sa responsabilité sera engagée. Ainsi donc, il a le devoir de remplir toutes les obligations précitées au paragraphe précédant à l'égard du fournisseur.

PARAGRAPHE 2 : OBLIGATIONS DU FOURNISSEUR

Les obligations du fournisseur sont celles imposées au vendeur envers l'acheteur. Mais, également à l'égard de la personne du crédit preneur.

Dans ce contexte, on distingue deux situations. La première est celle où le contrat de crédit-bail mentionne clairement que le crédit preneur est mandataire de la société de crédit-bail. Dans ce cas, l'utilisateur doit se référer aux dispositions du mandat sans dépassement.

La deuxième situation est plus complexe. Elle suppose que l'utilisateur a agi sans accord ferme et préalable de la banque bailleuse. La jurisprudence française¹⁸² estimait que, le crédit preneur devait garantir la conclusion du contrat et répondre de la dérobade de la société de crédit-bail.

Mais dans les deux cas, le fournisseur a des obligations à remplir envers la société de crédit-bail, ainsi qu'à l'égard du crédit preneur.

¹⁸¹ P. PHILIPPOSIAN, Op.cit, n° 2. 4. 2, p. 31.

¹⁸² V°. Rouen, 7 Avril. 1970, R.T.D. Com, 1971, 169; D. S., 1970, 676, note. TRROCH.

A- Les obligations du fournisseur à l'égard de la société de crédit-bail

Le fournisseur va transmettre le titre de propriété à la société de crédit-bail immédiatement¹⁸³. Le crédit preneur ne pourra bénéficier de la propriété du bien que s'il lève l'option d'achat à la fin de la période contractuelle.

B- Les obligations du fournisseur à l'égard du crédit preneur

Le fournisseur transmet au crédit preneur les prérogatives matérielles liées à la possession du bien. Il **doit délivrer** au crédit preneur le bien acheté par la banque. Le locataire doit réceptionner le matériel dans les conditions nécessaires. Cette opération se concrétisera par **la signature conjointe** d'un procès verbal de réception du matériel. Ce procès verbal constate que le bien a été livré effectivement et correspond à la commande.

Le fournisseur **garantie** le crédit preneur contre les vices cachés et contre toute éviction de sa part ou de la part d'un tiers. En cas de défaillance de l'équipement ou de vice de fonctionnement, le crédit preneur doit engager un recours à l'encontre du fournisseur en sa qualité de mandataire de la société de crédit-bail (si celle-ci s'est exonérée expressément de ses droits dans le contrat de crédit-bail¹⁸⁴). Toutefois le crédit preneur doit avoir accepté le transfert de ce recours¹⁸⁵.

Dans ce premier titre, on a pu observer que le crédit-bail est un contrat bien spécial. Caractérisé par un aspect triangulaire, lequel est formé par deux personnes. Mais, implique la responsabilité de trois personnes. Chacune d'entre-elle bénéficie d'un cadre légal propre à elle.

Il convient de noter que ce contrat, possède un procédé de formation et d'exécution particulier. Les effets juridiques qu'il produit sur chacune des parties sont différents et déséquilibrés. Il serait appréciable d'élargir la responsabilité de l'établissement de crédit. En lui incombant plus d'obligations ou en considérant que les clauses contractuelles limitant ou dégageant sa responsabilité nulles et sans effets.

On peut également solliciter l'intervention du législateur algérien pour régler le problème soulevé à propos de l'option d'achat. En modifiant le premier article de l'ordonnance relative au contrat de crédit-bail. En faisant de l'option d'achat une clause obligatoire au contrat de crédit-bail comme le législateur français. Ou au contraire, modifier les articles relatifs au contrat de crédit-bail

¹⁸³ E. GARRIDO, Op.cit, p. 93.

¹⁸⁴ V°. Agen, 15 janv. 1969, Rev. Com., mars 1973; Amiens, 20 Déc. 1967, J.C.P. 1968. 2. 15504.

¹⁸⁵ C. GAVALDA, n°5, comp.trib.Com, Paris, 19 mai 1970, J.C.P., 1971.2.16766, note. LELOUP.

mobilier et immobilier. Et stipuler clairement que l'option d'achat est une clause facultative, à l'exemple des pays anglo-saxons.

Ceci dit, qu'en est-il des garanties du contrat de crédit-bail, de son extinction et de ses adaptations (Partie deuxième).

PARTIE 2: LES ADAPTATIONS PARTICULIERES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL, SES GARANTIES ET SON EXTINCTION

La réglementation en vigueur reconnaît au contrat de crédit-bail plusieurs adaptations possibles. On retrouve le crédit-bail national (mobilier et immobilier), le crédit-bail adossé, la cessions-bails et enfin le crédit-bail international. Comme l'a précisé la loi. L'opération de crédit-bail est une opération commerciale et financière¹⁸⁶. Elle nécessite le déploiement immédiat de fonds bancaires afin de financer les investissements du crédit preneur.

Pour ce faire, la loi algérienne sur la monnaie et le crédit exige des garanties particulières. Afin de s'assurer de la solvabilité des clients quant aux paiements des loyers et des intérêts¹⁸⁷. Aussi, le contrat de crédit-bail est un contrat à durée limitée, par conséquent il prend fin à la date convenue au contrat. Nous verrons de ce fait l'extinction du contrat de crédit-bail et ses effets juridiques¹⁸⁸.

CHAPITRE 1 : LES ADAPTATIONS PARTICULIERES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

La loi relative au contrat de crédit-bail a prévu différents types de crédit-bail. Afin de soumettre toutes opérations de locations assorties d'option d'achat au contrôle de la justice. Contrairement au législateur français, le législateur algérien a apporté une définition du crédit-bail national et du crédit-bail international qu'on pourra discuter. Il sera intéressant de noter la différence entre ces deux types de crédit-bail.

SECTION 1 : LE CREDIT-BAIL NATIONAL

Sous cette section nous étudierons successivement le crédit-bail mobilier (Par 1er), le crédit-bail immobilier (Par 2ème) et enfin, le crédit-bail sur le fonds de commerce et sur l'établissement artisanal (Par 3ème).

PARAGRAPHE 1 : LE CREDIT-BAIL MOBILIER

Le crédit-bail mobilier est une convention financière à moyen terme. Ce contrat est plus fréquent que le crédit-bail immobilier. Le législateur algérien a défini à l'article 3 de l'ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996 le crédit-bail comme étant mobilier, que s'il porte sur des biens meubles.

¹⁸⁶ Art 1, al. 1, Ord n° 96-09 du 10 janv. 1996, préc, p. 20.

¹⁸⁷ V°. Supra, partie 2, Chap. 2, sur les garanties du contrat de crédit-bail, p. 75.

¹⁸⁸ V°. Supra, partie 2, Chap. 3, sur l'extinction du contrat de crédit-bail, p p. 78 et s.

Constitués par des équipements, ou matériel, ou outillage nécessaire à l'activité de l'opérateur économique.

Ensuite vient l'article 7 in fine pour détailler le contrat de crédit-bail mobilier¹⁸⁹. Le crédit-bail mobilier est un contrat par lequel, l'établissement financier « le crédit bailleur » donne en location, pour une durée ferme, moyennant loyers à un opérateur économique (personne physique ou morale) appelé « le crédit preneur », des biens d'équipement, du matériel ou de l'outillage à usage professionnel. Avec la possibilité d'acquérir tout ou une partie des biens loués à un prix convenu. Tenant compte des versements effectués à titre de loyer. En analysant cet article de loi, on peut observer plusieurs points essentiels:

A- Quant à l'objet du crédit-bail mobilier

La principale référence est l'objet du contrat. Lorsqu'il s'agit d'un bien meuble, nous sommes dans le cadre d'un crédit-bail mobilier. Il est assujéti à la loi relative au crédit-bail mobilier. Les biens meubles englobent les biens d'équipement, le matériel et l'outillage à usage professionnel¹⁹⁰. Cela englobe les machines, les équipements sophistiqués, les camions, les wagons, les moyens de transport et mêmes les centrales électriques¹⁹¹. La loi algérienne ne précise pas la qualité de ces biens meubles. Il peut s'agir de meubles neufs ou d'occasion. Pratiquement, les banques financent uniquement les biens neufs.

Un point d'interrogation se pose concernant le fonds de commerce qui peut faire l'objet d'un contrat de crédit-bail. Il est considéré comme étant un bien meuble incorporel. **Pourquoi le législateur algérien ne l'a-t-il pas inclus dans le cadre du contrat de crédit-bail mobilier et a préféré lui consacrer un cadre juridique indépendant ?**

Serait-ce à cause de la nature particulière du fonds de commerce ?

Il est vrai que tout contrat ayant pour objet un fonds de commerce ou un établissement artisanal. Ce dernier est réputé être complexe du point de vue procédural et du point de vue rentabilité. Il est admis que la valeur de ces biens varie selon les règles du marché. Ce qui laisse les intéressés perplexes devant la conclusion du contrat sur un fonds de commerce ou un établissement artisanal.

¹⁸⁹ Art 7, Ord n°96-09, préc, p. 21.

¹⁹⁰ IBID, p. 21.

¹⁹¹ R. BREALEY et S. MYERS, Principes de gestion financière, 7ème éd. Pearson éducation, n°26, p. 811.

Il est possible que notre législateur, à l'instar de son homologue français a voulu protéger et encourager les crédits preneurs à conclure des contrats de crédit-bail sur les fonds de commerce, ou sur les établissements artisanaux, en encadrant ce contrat de dispositions spécifiques.

B- Quant au caractère professionnel de l'opération

Le législateur algérien, à l'instar du législateur français, a donné au contrat de crédit-bail un caractère professionnel. Condition sans laquelle la loi sur le crédit-bail sera écartée. Le contrat de crédit-bail mobilier est impérativement conclu entre professionnels. Notamment, une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier d'une part et un opérateur économique d'autre part.

Les législateurs algérien et français ont exclu du champ d'application de la loi relative au crédit-bail les opérations de leasing entre « non professionnels ».

Il est évident qu'une problématique juridique se pose pour ces opérations : **en cas de contentieux relatif à un crédit-bail entre non professionnels, Quelle est la loi applicable ? Et quelle est la juridiction compétente à saisir ?**

Notre législateur a suivi le même chemin de son homologue français. En écartant du champ d'application de la loi sur le crédit-bail, les opérations de leasing conclues entre non professionnels. Sans préciser pour autant la loi applicable. Contrairement au législateur français, qui a réglé la question en promulguant la loi Scrivener¹⁹². Protégeant ainsi les consommateurs.

C- Quant à l'option d'achat

Le législateur algérien a inclus l'option d'achat en faveur du crédit preneur¹⁹³. Alors qu'en revenant aux dispositions de la loi relative au crédit-bail¹⁹⁴, on constate que l'option d'achat est facultative et ne consiste pas une clause obligatoire au le contrat de crédit-bail à la différence de la loi française.

Notre législateur se contredit, en faisant de l'option d'achat une condition à sa qualification. Autrement dit, le présent contrat perd sa qualité de crédit-bail, s'il ne comporte pas

¹⁹² Loi n°78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection du consommateur dans le domaine de certaines opérations de crédit, appelée **Loi Scrivener** codifiée à l'article L. 311-1 et suivants du Code de la consommation.

¹⁹³ Art 7, Ord n°96-09 préc, p. 21; V. C. BENNADJI, *Vocabulaire juridique, éléments pour un dictionnaire des termes officiels*, O.P.U. éd. 2006, p. 95.

¹⁹⁴ Art 1, al.3, Ord n°96-09, préc, p.20.

d'option d'achat. De ce fait, il échappe à l'application de l'ordonnance N°96-09 relative au contrat de crédit-bail.

L'intervention de notre législateur est urgente pour mettre fin à cette contradiction textuelle.

D- Quant au déroulement de l'opération et aux obligations des parties au contrat

Le crédit preneur choisi et commande le matériel chez le fournisseur de son choix¹⁹⁵. Malgré que le locataire est un tiers au contrat de vente (conclu entre la banque et le fournisseur). Une partie de la doctrine a eut recours au mandat pour expliquer cette intervention. L'autre courant doctrinal¹⁹⁶ trouve qu'il n'est pas nécessaire de recourir au mandat. Car, le contrat de crédit-bail peut comporter une clause stipulant l'exonération de la banque bailleuse de toute responsabilité et une telle clause est tout à fait valable¹⁹⁷.

Cependant la jurisprudence française¹⁹⁸ admet que le crédit preneur puisse agir en sa qualité de mandataire à l'encontre du vendeur. La société de crédit-bail va acheter le bien mobilier. Ainsi elle accompli son obligation à l'égard de son client.

Cet achat est soumis aux dispositions de droit commun. Le crédit preneur assume la conséquence d'un éventuel mauvais choix du matériel ou du fournisseur. Car, la société de crédit-bail n'a aucune connaissance technique. Sa responsabilité n'est pas engagée, du seul fait, que c'est un établissement de crédit. Dont, le principal objectif est l'exercice de l'argent de façon la plus rentable possible et de minimiser les coûts et les risques de l'opération.

De plus, la banque bailleuse préfère se cantonner dans son rôle financier. Elle stipule dans le contrat de crédit-bail mobilier des clauses, l'exonérant de ses responsabilités. De telles clauses sont admises par la jurisprudence française¹⁹⁹.

La société de crédit-bail assume des obligations. Certaines, découlent de sa qualité de fournisseur de crédit. D'autres, de sa qualité de bailleur, comme l'a clarifié la jurisprudence française²⁰⁰. Désormais, la société de crédit-bail ne peut écarter sa responsabilité. La Cour de Cassation française s'est référée au devoir de conseil envers le crédit preneur.

¹⁹⁵ J-L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, *Précis de Droit bancaire*, Dalloz, 6ème éd, p. 576, n°627.

¹⁹⁶ J-L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE, préc, n°627, p. 577.

¹⁹⁸ V° Com., 1 déc. 1980, J.C.P. 1981. IV.67 ; Com., 11 mai 1981, D. 1982. I. R. 195, Vasseur.

¹⁹⁹ V° Com. 25 janv. 1977, R.T.D. Com. 1977. 578, note HÉMARD; V° CABRILLAC, Op.cit, n°29 et s. V° Art de M. HARICHAUX- RAMU, *Le transfert des garanties dans le crédit-bail mobilier*, R.T.D. Com. 1978. 209.

²⁰⁰ Cass, 2 e civ, 14 sep 2006, pourvoi n° 05-14.346, Ferrari C/ Natixis bail, D. 2006, IRP. 2344.

Ceci est un aperçu général sur la notion du contrat de crédit-bail mobilier. **Qu'en est-il du contrat de crédit-bail immobilier ?**

PARAGRAPHE 2 : LE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Le crédit-bail immobilier est une convention à long terme. Sa durée est de 10 à 25 ans²⁰¹. Ce contrat se définit comme étant immobilier, au cas où son objet est un bien immeuble (construit ou à construire) pour les besoins professionnels²⁰². D'ailleurs, l'objet du contrat est la principale différence avec le crédit-bail mobilier.

Le crédit-bail immobilier est d'origine plus ancienne. Il a été utilisé en Grande Bretagne dès le seizième siècle et aux Etats-Unis à partir de 1934²⁰³.

Ce contrat a été réglementé en France après le crédit-bail mobilier²⁰⁴. Il s'est développé à partir des années 1967 grâce à un régime fiscal attractif²⁰⁵.

A l'origine, les opérations de crédit-bail immobilier étaient pratiquées uniquement par des entreprises commerciales, soumises à la loi bancaire²⁰⁶. Généralisant le monopole des établissements de crédit.

La loi relative au crédit-bail immobilier²⁰⁷ avait accordé le droit aux « S.I.C.O.M.I. » (sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie) d'effectuer ce genre d'opérations, sous certaines conditions. Notamment, quelles soient constituées sous forme de S.A. ou S.A.R.L., quelles aient pour seul objectif la location d'immeuble à usage professionnel « commercial, industriel » dans le cadre du contrat de crédit-bail. Aussi, les statuts devaient être approuvés par arrêté du ministre de l'économie et des finances.

On remarque que les crédits preneurs ayant droit à un contrat de crédit-bail immobilier aussi bien en Algérie qu'en France, sont ceux, relevant de la catégorie des B.I.C. ou de L'I.B.S. On peut déduire que le leasing immobilier a un domaine plus restreint que le domaine du crédit-bail mobilier.

²⁰¹ F. DÈKEUWER-DÈFOSSEZ, *Droit Bancaire, Mémentos, Dalloz, 7ème éd, 2001, p. 120.*

²⁰² Art. 4, Ord n° 96-09, préc, p. 20. V° C. BÈNNADJI, Op.cit, O.P.U., 2006.

²⁰³ E. M. BEY, *De la symbiotique dans le leasing et crédit-bail mobiliers*, Dalloz 1970, pp 3 à 9 ; M. GIOVANOLI, *Le crédit-bail (leasing en Europe: développement et nature juridique)*, Litec 1980, n°95 et s. p. 74.

²⁰⁴ V° Ord n°67-838 du 29 sep. 1967 relative au crédit-bail immobilier en France.

²⁰⁵ R-M. SCHUTZ, *les recours du crédit preneur dans l'opération du crédit-bail (théorie générale dans l'obligation à l'épreuve d'un groupe de contrat)*, P.U.F, 1994, p. 2.

²⁰⁶ V° Loi n°84-46 du 24 janv. 1984, relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, J.O.R.F. du 25 janv. 1988, modifiée et complétée dernièrement par l'Ord n° 2000-1223 du 14 déc. 2000, J.O.R.F du 16 déc. 2000.

²⁰⁷ Art. 5, Ord n°67-838 relative au crédit-bail immobilier en France.

A- Le particularisme du contrat de crédit-bail immobilier

1) Le contrat de crédit-bail immobilier est pratiqué par des sociétés spécialisées. En l'occurrence, les banques, les établissements financiers ou encore les S.I.C.O.M.I. Ces dernières bénéficient d'un statut fiscal particulier²⁰⁸. Notre pays n'a pas connu encore la parution de ces sociétés spécialisées. Il serait ingénieux que notre législateur ouvre la porte par des moyens légaux à ce type de société. Afin de permettre la pratique du crédit-bail immobilier par des connaisseurs du domaine immobilier. Aussi, soumettre ces opérations à un régime fiscal avantageux pour les crédits preneurs d'un côté, et les S.I.C.O.M.I. d'un autre côté. Et faire bénéficier le trésor public de ces transactions.

Actuellement, la Banque d'Algérie interdit les opérations de crédit-bail immobilier.

2) Certes le statut des baux commerciaux est d'ordre public. Il doit bénéficier à tout commerçant. En lui assurant la stabilité de son exploitation. Sans qu'il se rende acquéreur des murs. Par contre, le crédit-bail immobilier est une technique de financement des investissements immobiliers.

On observe une seconde particularité que possède ce contrat. Ainsi en est-il de la non application des dispositions relatives aux baux commerciaux sur les opérations de crédit-bail immobilier. Comme l'a décidé la jurisprudence française²⁰⁹ au motif qu'il s'agisse d'une opération financière et non d'un bail ordinaire.

L'application du statut des baux commerciaux compromettra les intérêts du crédit bailleur et détournera la finalité de l'opération. Laquelle est essentiellement financière. Ceci provoquera l'abandon de cette technique.

Aussi, les loyers à verser au crédit bailleur ne sont pas soumis à la procédure de révision triennale. Enfin, le crédit preneur n'a pas la possibilité de résiliation anticipée ouverte aux locataires commerçants. La position de notre législateur quant à cette question est claire, les dispositions relatives aux baux commerciaux ne s'appliquent pas au crédit-bail immobilier²¹⁰.

3) Le choix à trois options

Une fois que la durée fixée au contrat s'approche du terme, le crédit preneur a trois possibilités :

²⁰⁸ V°. Lamy sociétés commerciales 1997 ; V°. Lamy, Droit du financement 1998.

²⁰⁹ Cass, civ. 3ème, 10 juin. 1980, Bull. 3, n°113, p. 84, D. 1980. 566, note Y.GUYON; R.T.D.Com.1982, p. 249, Obs., M. PÉDAMON; C.A Dijon, 15. nov.1994, Bull, inf, cass, 1 oct. 1995, p.55.

²¹⁰ Art 43, al. 3, Ord n°96-09, préc, p.26.

a. Se porter acquéreur de l'immeuble, payer les droits notariaux et les frais de publicité. Pratiquement, le crédit preneur se porte toujours acquéreur²¹¹.

Dans ce cas de figure, on distingue plusieurs situations :

- Le cas de l'immeuble acheté par le crédit bailleur, le crédit preneur bénéficie d'une promesse unilatérale de vente.

- Le cas du terrain possédé par le crédit preneur, ce dernier devient propriétaire des constructions par accession de plein droit; l'option d'achat aura disparu et nous ne serons plus dans le cadre d'un crédit-bail immobilier²¹². Puisque la caractéristique essentielle aura disparu.

- Le cas de la société civile immobilière constituée entre la société de crédit-bail et le crédit preneur, l'option porte sur la cession des parts²¹³.

b. Mettre fin au rapport contractuel et restituer l'immeuble à la société de crédit-bail. Au cas où le crédit preneur n'a pas signé de nouveau contrat de crédit-bail immobilier. Ce dernier n'a pas le droit au maintien des lieux loués²¹⁴. Autrement le crédit bailleur sera en droit de saisir le juge des référés du tribunal territorialement compétent, afin de contraindre le crédit preneur de libérer les lieux par ordonnance du juge.

c. Demander un nouveau bail assorti d'une promesse d'achat à de nouvelles conditions.

B- Le régime juridique du contrat de crédit-bail immobilier

L'opération du crédit-bail immobilier est composée de la promesse unilatérale de vente de la part de la société de crédit-bail et du contrat de crédit-bail. Ce dernier est soumis aux règles de fond et de forme applicables aux baux de biens immeubles²¹⁵. Notons par ailleurs, que les parties au contrat peuvent stipuler des clauses contraires à ces dispositions puisqu'il s'agit de règles supplétives.

On remarque que la responsabilité du crédit preneur est accrue, il se conduit même comme propriétaire plutôt qu'en simple locataire.

1) La promesse unilatérale de vente

Comme la vente, la promesse unilatérale de vente obéit à des conditions nécessaires à sa validité. Ainsi en est-il de la détermination de la chose et de son prix.

²¹¹ S. PIÉDELIÈVRE, *Droit bancaire, Thémis Droit privé*, P.U.F. 2003, n° 434, p. 370.

²¹² J-L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, *Op. cit.*, 1995, n°641, p. 589.

²¹³ F. TALEB, *Des techniques para bancaire : leasing(ou crédit-bail), ou location financière internationale (factoring ou affacturage international) et de leur régime international*, projet 1997, p. 82.

²¹⁴ Art. 44. al.2, Ord n°96-09, préc, p. 26.

²¹⁵ Art. 1713 et s du C. Civ. Fr.

La promesse unilatérale de vente d'un bien immeuble doit être constatée par un acte authentique. Enregistré à la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble, sous peine de nullité. Elle se transforme en vente lorsque le consentement de l'acheteur rencontre celui du vendeur.

La jurisprudence française²¹⁶ estime que la promesse unilatérale de vente ne constitue qu'un simple élément d'une technique juridique. Permettant aux parties de réaliser une opération globale leur offrant des avantages réciproques²¹⁷.

La promesse unilatérale de vente du bien immeuble produit ses effets juridiques. En l'occurrence, la création d'obligations et le transfert de propriété à la date convenue (en cas de levée de l'option d'achat).

2) Le contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier est une convention de location. Etablie entre le crédit bailleur et le crédit preneur. Ce contrat permet le louage d'un immeuble à usage professionnel pour une période limitée moyennant loyers. En laissant au crédit preneur la possibilité d'acheter tout ou partie des biens loués à un prix convenu. Tenant compte des versements effectués à titre de loyer²¹⁸.

Ce contrat comporte des clauses contractuelles. Certaines sont obligatoires. D'autres sont facultatives au sens de la loi en vigueur.

a. Les clauses obligatoires au contrat de crédit-bail immobilier

- la durée de la location

Le contrat de crédit-bail est un louage assorti d'une promesse unilatérale de vente. C'est un contrat à exécution successive et donc étendu sur une durée déterminée, fixée d'un commun accord.

La rupture de ce contrat pendant la période irrévocable par l'une des parties, ouvre droit à une réparation. Dont, le montant peut être fixé dans le cadre d'une clause ou par la juridiction compétente.

- Les loyers

On ne peut imaginer une location sans loyers à payer par le locataire. Pareil en crédit-bail immobilier; les loyers constituent la contrepartie de sa jouissance du bien immeuble.

²¹⁶ Cass. civ., 03 nov. 1981, J.C.P., éd. G.P. 1982, IV, p. 31.

²¹⁷ Lamy, *Droit économique, concurrence, distribution et consommation*, 1998. n°5271, p. 1880.

²¹⁸ Art. 8, al.1, Ord n° 96-09, préc, p. 21.

Ces derniers composent la totalité du prix d'achat de l'immeuble réparti sur plusieurs échéances, auquel s'ajoute la somme résiduelle payable à la levée de l'option d'achat, en plus des intérêts rémunérant le risque du crédit supporté par la banque bailleuse. Ils sont calculés en vue d'un amortissement financier de l'investissement de manière à ce que, enfin de bail; le crédit bailleur aura récupérer le coût de l'investissement sur les loyers.

- **L'option d'achat offerte au crédit preneur**

Elle représente l'une des caractéristiques du contrat de leasing. Sans laquelle, le contrat de crédit-bail immobilier perdrait sa qualification. Et donc, sortirait du champ d'application des dispositions légales.

b. Les clauses facultatives au contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier peut comporter des clauses arrangeant les intérêts des deux parties. On peut retrouver une clause stipulant que le crédit preneur prenne en charge une ou plusieurs charges des obligations de l'établissement de crédit. Ou qu'il renonce à une plusieurs garanties (pour vices, ou trouble de fait, pour non conformité du bien immeuble loué, pour diminution des loyers...). Ou encore assumer les frais d'assurance du bien loué.

Ces clauses sont valables du point de vue légal. Malgré que, quelque part cela ressemble à un abus de la part de l'établissement de crédit. Qui se décharge de toute responsabilité alors qu'il est « le propriétaire » jusqu'à la levée de l'option d'achat.

La loi relative au crédit-bail ne protège pas assez les opérateurs économiques. Pour cette raison notre législateur devrait mettre en place des dispositions plus favorables aux investisseurs, encourageant ainsi le développement de l'économie en Algérie.

C- Les contrats préparatoires au contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier est une location assortie d'une option d'achat en fin de contrat. Il a pour objet que les biens immeubles.

Pour la formation de ce contrat, l'établissement de crédit devra d'abord acquérir la propriété de l'immeuble spécifié. Si l'immeuble n'est pas construit, le crédit bailleur doit s'assurer de la disposition d'un terrain afin de faire procéder à la construction de l'immeuble dans le but de le donner en location au crédit preneur.

La situation est plus complexe qu'en crédit-bail mobilier. Les procédures sont plus lentes et compliquées. La situation diffère selon que l'immeuble a été déjà construit ou pas encore, on distingue alors deux cas de figures :

1) Le cas de l'immeuble déjà construit

La banque, l'établissement financier ou la société de crédit-bail ou la S.I.C.O.M.I. (en France) achète l'immeuble spécifié par le crédit preneur et le lui donne à bail assorti d'une promesse unilatérale de vente. Cette dernière est réalisable à la volonté du crédit preneur à l'expiration du contrat.

Le plus souvent, on assiste à une opération de cession-bail. Appelée **Lease-back**. En d'autres termes, le crédit preneur est déjà propriétaire de l'immeuble. il cède la propriété à la banque bailleuse, en contrepartie de fonds. En conservant la jouissance au titre du crédit-bail en contrepartie de paiement des loyers. A la fin du contrat, le crédit preneur pourra réacquérir la propriété de l'immeuble.

La situation du **Lease-back** est la plus courante²¹⁹. Car l'objectif du crédit preneur est d'obtenir des disponibilités financières immédiates.

2) Le cas de l'immeuble à construire

L'établissement de crédit s'assure de la disposition du terrain. Ce dernier procède aux travaux de construction²²⁰.

Le plus souvent, la société de crédit-bail désire s'arrêter à son rôle financier. De ce fait, elle se décharge de l'œuvre de construction sur le crédit preneur. Ce dernier ne peut reprocher au crédit bailleur les défauts de construction²²¹.

a. La disposition du terrain

La société de crédit-bail achète le terrain à un tiers ou au crédit preneur « **lease-back** ». Le crédit bailleur fera édifier l'immeuble.

b. La construction de l'immeuble

La banque bailleuse assume la charge financière et laisse au crédit preneur le soin de procéder à la construction de l'immeuble. Le locataire agit en vertu d'un mandat ou d'un contrat d'entreprise générale conclu avec la société de crédit-bail²²². Et ce afin d'assurer toutes les opérations juridiques et matérielles.

²¹⁹ PARLEONI, *Le contrat de lease-back*, R.T.D. Com, 1972-699.

²²⁰ P. ANCEL, *Droit du crédit*, 1986.

²²¹ V°. Cass. 3^e civ. 13 sept 2006, pourvoi n°04-20.729, Sté Foncier bail c/CCI GOUSSIMO 2, D. 2006, AJP. 2787, Obs. X. DELPECH, R.T.D. Com, Oct.- Sept. 2006, p. 898.

²²² J-L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, préc, n°638, p. 586.

Le contrat de crédit-bail immobilier peut comporter des clauses exonérant la banque bailleuse des risques des travaux de construction.

D- La formation du contrat de crédit-bail immobilier

Le crédit-bail immobilier est un contrat soumis aux règles de fond et forme précédemment citées²²³. Il est constaté par un acte authentique aussi bien en Algérie, qu'en France²²⁴. L'objet du présent contrat ne peut être qu'un bien immeuble à usage professionnel²²⁵. Un point sur lequel les lois algérienne et française sont d'accord. Six questions se posent concernant le crédit-bail immobilier:

1) Quels sont les biens immeubles et les biens immeubles à usage professionnel visés par la loi relative au crédit-bail immobilier?

Contrairement à notre pays, la France a apporté une différenciation²²⁶ entre les biens immeubles au sens juridique et les biens immeubles à usage professionnel pouvant aussi faire l'objet du présent contrat.

a. Les immeubles objets du contrat de crédit-bail immobilier

Le règlement en France stipule que l'objet social des S.I.C.O.M.I. doit être la location « d'immeubles non équipés ». Notamment, les propriétés bâties (maisons, usine, entrepôt...), les terrains affectés à l'usage industriel ou commercial (lieu de dépôt des marchandises, chantiers...). Il s'agit clairement de biens immeubles par nature, qu'on ne peut déplacer sans endommager. On peut rajouter à cette catégorie, les biens meubles incorporés définitivement à l'immeuble par nature, appelés « chose immobilière par destination²²⁷ ».

b. Les immeubles à usage professionnel

Cette notion a été interprétée de façon restrictive par l'administration française²²⁸. Il s'agit des immeubles utilisés pour une profession industrielle et commerciale²²⁹. Donc, strictement les professions imposables dans la catégorie des B.I.C.²³⁰. Par conséquent, on exclut les immeubles

²²³ V°. *Infra*, chap.2, par 1, p. 23 et Ss.

²²⁴ H. BIRBES, *Aspects juridiques du crédit-bail immobilier*, éditions Commerce et Industrie, déc. 1972, Montpellier, p. 13.

²²⁵ Art. 1, al.2, Ord du 28 sep 1972 relatives au crédit-bail immobilier en France.

²²⁶ Art. 9 à 13, Circulaire n° 48 du 30 sep. 1968 relative à la détermination des biens immeubles financés par les SICOMI, dans le cadre d'un crédit-bail. Il doit s'agir de biens immeubles à usage industriel ou commercial.

²²⁷ Art. 683. al 2, Ord n°75-58 du 26 sep 1975 portant C. Civ. A.

²²⁸ Circ. du 30 sep 1968 Relative aux biens immeubles à usage professionnel, à financés par les SICOMI.

²²⁹ H.BIRBES, préc, p.7.

²³⁰ Art 11, Circ. du 30 sep 1968. Relative aux biens immeubles à usage professionnel, à financer par les SICOMI.

d'habitation, ceux destinés à une activité agricole, libérale, ainsi que les immeubles utilisés par les administrations.

Telle semble être l'interprétation de l'ordonnance relative au crédit-bail immobilier en France²³¹. L'objectif de cette restriction était de fournir aux entreprises industrielles et commerciales françaises des immeubles, pour accroître leurs capacités de production et leur modernisation (pour faire face à la concurrence étrangère).

Le législateur français est allé dans le sens du développement économique en France.

Qu'en est-il pour le législateur algérien ?

Selon notre législateur, le crédit-bail immobilier est un contrat par lequel le crédit bailleur donne en location au crédit preneur, moyennant loyers, pour une durée ferme, des biens immeubles à usage professionnel. Achetés ou construits pour le compte de la banque bailleuse. Avec la possibilité pour l'utilisateur d'accéder à la propriété de tous ou partie des biens loués à la fin de la durée contractuelle²³². Cependant, on peut reprocher à notre législateur son retard quant à la mise en place des modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier²³³.

La loi algérienne a retranscrit les dispositions françaises, sans avoir une vision réelle de la situation économique en Algérie. Il s'agit d'un pays en voie de développement, il est difficile d'acquérir de l'immobilier avec le pouvoir d'achat actuel.

Il aura été astucieux de la part de notre législateur d'utiliser le crédit-bail immobilier comme instrument juridique à la disposition de quiconque. Notamment, des activités agricoles, artisanales et même libérales. Afin que les investisseurs dans différents types de domaine, puissent acquérir des biens immeubles par l'outil du crédit-bail. Ce qui permettra certainement l'expansion et le développement de l'activité économique pour tous les secteurs dans notre pays.

2) Les parties au contrat de crédit-bail immobilier

La loi étant claire, les parties au contrat de crédit-bail immobilier sont le crédit bailleur et le crédit preneur. Leurs droits et obligations restent les mêmes que, ceux stipulés dans le cadre du crédit-bail mobilier. En cas de silence au contrat on applique les règles de Droit commun²³⁴. Sauf, dérogation prévue par la loi²³⁵.

²³¹ V°. Ord du 28 sep 1967, relative au crédit-bail immobilier en France.

²³² Art 8, Ord n°96-09, préc, p. 21.

²³³ V°. Déc. Exe, n° 06-91 du 20 fév. 2006.

²³⁴ Art. 467 et ss, Ord n°75-58 du 26 sep 1975 portant C. Civ. A.

²³⁵ Art. 37, Ord n°96-09, p. 24.

a. La banque bailleuse

En Algérie, les personnes morales aptes à effectuer des opérations de crédit-bail immobilier sont les banques et les établissements financiers²³⁶. Par déduction, il s'agit des sociétés commerciales ayant obtenu leur agrément en qualité d'établissement de crédit. Il en est ainsi de même pour la loi en France²³⁷. De même, comme précédemment dit, une nouvelle structure juridique spécifique ayant des avantages²³⁸ a vu le jour en France en 1967. Il s'agit en l'occurrence des S.I.C.O.M.I.²³⁹. Il faut noter qu'en France, le cadre des S.I.C.O.M.I. a été utilisé pour assurer le financement privé des postes et des télécommunications²⁴⁰. En cas où ce statut est choisi, les règles impératives édictées par l'ordonnance du 28 septembre 1967, ainsi que l'article 25 de la circulaire du 30 septembre 1968 relative aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie doivent être appliquées.

Le but de ces aménagements juridiques est de donner une assise sérieuse aux S.I.C.O.M.I. Depuis, d'autres formes de ces sociétés ont été créées en France. Comme les sociétés de financement pour les économies d'énergie (SOFERGIE)²⁴¹.

Notre législateur précise dans la loi relative au crédit-bail immobilier, que les personnes pouvant pratiquer ce type d'opération sont les banques, les établissements financiers et les sociétés de crédit-bail agréées par l'autorité compétente. En aucun cas, il n'est question de constitution de S.I.C.O.M.I. en Algérie. Pourtant, l'idée de permettre à ces dernières de se spécialiser dans ce genre d'opération est fort intéressante.

En Algérie ou en France, le crédit bailleur est soumis à la loi relative au crédit-bail, ainsi qu'aux dispositions relatives aux mesures spéciales pour les sociétés effectuant des opérations de banque à titre accessoires²⁴². A contrario, il est exclu du champ d'application de la loi relative au crédit-bail, les entreprises pratiquant le crédit-bail à titre occasionnel ou celles pratiquant la location simple ou la location-vente²⁴³.

²³⁶ Art. 116, loi n°90-10 modifié et complété par l'Ord n° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit, J.O.R.A., n°52.

²³⁷ Art. 4. Al 1, Ord du 28 sep 1967, « **...les opérations de crédit-bail ne peuvent être faites à titre habituel que par des entreprises commerciales en application des principes du code de commerce et de la législation bancaire concernant la forme juridique des banques et des établissements financiers...** ».

²³⁸ J- L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, *Précis de Droit bancaire*, Dalloz, 6ème éd, n° 635, p. 584.

²³⁹ H. BIRBES, *Aspects juridiques du crédit-bail immobilier*, éd commerce et industrie, déc. 1972, Montpellier, n°1, p. 2.

²⁴⁰ V° L. fin rectificative n°69-1160, 24 déc. 1969 : J.C.P. 1970, éd. C.I., 87391.

²⁴¹ V° L. Fin. Du 15 juil. 1980.

²⁴² V° Loi du 13 et 14 juin. 1941 relative à la réglementation de la profession du banquier en France, abrogée et remplacée actuellement par la L. n°84-46- du 24 janv. 1984 sur l'activité et le contrôle des établissements de crédits.

²⁴³ CHAMPAUX, *La loi du 02 juillet 1966 sur le crédit-bail*, J.C.P.1966, éd. C.I.80299, IV.

Il faut observer que le consentement de la société de crédit-bail ne peut être vicié puisqu'elle agit en connaissance de cause. Ceci dit, elle ne peut demander la nullité du contrat de crédit-bail immobilier²⁴⁴.

En sa qualité de propriétaire de l'immeuble loué, ladite société est réputée chargée des obligations mises à la charge de tout propriétaire, sauf accord contraire.

Parmi ces obligations, la livraison du bien loué à la date convenue, le paiement des impôts et des taxes²⁴⁵, garantir les qualités promises au contrat de crédit-bail immobilier, s'abstenir de troubler le crédit preneur dans la jouissance du bien loué,...etc.

b. Le crédit preneur

Avant de discuter des obligations du crédit preneur. On doit savoir d'abord quelles sont les personnes aptes à pratiquer le crédit-bail immobilier du point de vue légal.

Au sens de la loi régissant le crédit-bail immobilier, le crédit preneur peut être une entreprise industrielle, commerciale, agricole, artisanale ou les membres des professions libérales selon une partie de la doctrine française²⁴⁶. D'autres, pensent que le crédit preneur ne peut être que commerçant. Mais, en revenant à loi algérienne relative au crédit-bail²⁴⁷, le législateur a mis à la charge du crédit preneur les obligations de tout locataire. Aussi, on observe que le crédit preneur est tenu des mêmes obligations que dans le cadre du crédit-bail mobilier.

Plus explicitement, l'article 39 in fine a fixé une série d'obligations à respecter par le crédit preneur. Cela dit, à coté de l'obligation de payer les loyers, son non respect est sanctionné par une clause résolutoire et une clause pénale. Le crédit preneur est tenu d'aviser la société de crédit-bail de tous les faits. Exigeant l'intervention du propriétaire, notamment les réparations urgentes, dommages commis par des tiers sur l'immeuble. Comme, il est interdit de sous-louer l'immeuble sans l'accord express du crédit bailleur, de ne pas céder le droit de jouissance à une tierce personne. Tout comme, il est interdit de modifier le bien donné en location. Le crédit preneur prend en charge les redevances d'utilisation de l'électricité, du gaz et de l'eau.

Le législateur algérien a commis une erreur à l'article 39 de l'ordonnance relative au contrat de crédit-bail « - **l'obligation de lever l'option d'achat à la date convenue...** ». L'option d'achat ne constitue pas une obligation pour le crédit preneur, mais **un droit**. Lequel peut être exercé

²⁴⁴ Cass, civ. 1^{ère}, 16 juil. 1959 :S.1960, J, 110. Cité par: H.L.T.MAZEAUD, *Leçons de Droit civil*, t. III, n°879;H. BIRBES, préc, p. 14.

²⁴⁵ Art 38. al.3, Ord n°96-09, préc, p. 25.

²⁴⁶ M. CABRILLAC, *Rép. civ.*, v°. Crédit-bail, n°12.

²⁴⁷ Art. 39, Ord n°96-09, préc, p. 25.

à la date convenue au contrat et non pas après l'extinction du contrat de crédit-bail. Car, le crédit bailleur n'est pas tenu indéfiniment par la promesse unilatérale de vente, notre législateur doit réviser l'écriture du présent article.

Au cas où le crédit preneur décide de ne pas lever l'option d'achat. Il doit restituer le bien loué libre de tout occupant. Sans recours à la mise en demeure²⁴⁸. En cas de refus de libérer les lieux, la banque bailleuse peut l'y contraindre par ordonnance du juge des référés du tribunal territorialement compétent.

3) Les dispositions particulières relatives au contrat de crédit-bail immobilier

Il faut reconnaître que l'opération de crédit-bail immobilier est très complexe. Ceci s'explique par le fait que, l'établissement de crédit doit s'assurer de la disposition d'un immeuble. Ce dernier doit correspondre aux spécifications du crédit preneur. Ou, s'assurer de la disposition d'un terrain. Dans ce cas la tâche devient plus difficile, car l'acquisition d'un terrain nécessite d'important capitaux, c'est bien plus compliqué que l'achat d'un matériel.

Pour toutes ces raisons, le législateur a mis en place des dispositions particulières au contrat de crédit-bail immobilier:

a. Le crédit-bail immobilier est avant tout un contrat. Comprenant des clauses. Certaines sont obligatoires, comme les loyers, la durée du contrat et l'option d'achat. Sans lesquelles il ne peut être qualifié de contrat de crédit-bail. D'autres, sont facultatives, énumérées par le législateur²⁴⁹. Aux termes de ces clauses facultatives, les parties peuvent convenir que le crédit preneur prenne à sa charge une ou plusieurs obligations. Lesquelles sont à la base, à la charge du propriétaire, en contrepartie de la jouissance conférée par le crédit bailleur provisoirement. Ainsi en est-il de la renonciation aux garanties, pour trouble de fait, pour vices ou encore pour non-conformité du bien loué. Ou encore la renonciation à la demande de la résiliation du contrat de crédit-bail ou la diminution des loyers au titre de ces garanties²⁵⁰. Ces clauses sont légalement acceptables, car n'oublions pas que le crédit bailleur est un établissement de crédit et non pas un bailleur ordinaire. Il aimerait se cantonner dans son rôle de financier et se décharger de toute responsabilité. D'autres clauses facultatives peuvent figurer sur le contrat de crédit-bail immobilier : comme, le paiement des frais d'assurance du bien immeuble. En principe, c'est au crédit bailleur d'assumer

²⁴⁸ Art. 44, al. 2, Ord n° 96-09, préc, p. 26.

²⁴⁹ Art. 40 et 41, Ord n°96-09, préc, p. 26.

²⁵⁰ Art. 40, Ord n°96-09, Op.cit, p. 26.

cette obligation. Seulement, la clause peut stipuler éventuellement, que ce soit le crédit preneur qui s'en charge²⁵¹.

b. Par ailleurs, il existe des dispositions dérogatoires particulières, que notre législateur a légiféré²⁵² au sujet du contrat de crédit-bail immobilier. En l'occurrence, les rapports entre crédit bailleur et crédit preneur. Ces derniers ne sont pas soumis aux dispositions suivantes (467,469,470,472,474,475,478,499,508,509,513 à 522 et 524 à 537) du code civil algérien; ainsi qu'au articles de 97 à 167 du Code de commerce algérien. Sauf, pour le cas des dispositions compatibles avec la vente du fonds de commerce (loué par contrat de crédit-bail).

Enfin, ne sont pas applicables au contrat de crédit-bail immobilier, les dispositions relatives aux baux commerciaux, à la gérance libre et à la location gérance.

En France, les clauses interdisant au crédit preneur de céder son bail sont nulles. Plus précisément, ce dernier est en droit d'effectuer une cession du contrat de crédit-bail à condition d'avoir l'agrément de la banque bailleuse²⁵³.

4) La publicité du contrat de crédit-bail immobilier

Pareil au contrat de crédit-bail mobilier. Le législateur algérien à l'instar de son homologue français a soumis les contrats de crédit-bail immobilier à la formalité de publicité²⁵⁴ conformément à l'article 6 de l'ord n°96-09 du 14 janvier 1996. En France, un texte règlementant la publicité de ce contrat est apparu en 1972²⁵⁵.

Cette publicité a pour objectif de faire savoir aux tiers l'opération de crédit-bail sur l'immeuble. Elle est différente de celle réservée au contrat de crédit-bail mobilier.

Si en Algérie, l'acte d'acquisition de l'immeuble est soumis à la publication au niveau de la conservation foncière conformément aux dispositions en vigueur²⁵⁶. En France, elle est établie au niveau du bureau des hypothèques²⁵⁷.

Force est de constater que le décret du 04 juillet 1972 organise deux types de publicité en France. Ces dernières n'existent pas dans notre pays. Les contrats de crédit-bail immobilier inférieurs

²⁵¹ Art. 41, Ord n° 96-09, préc, Op.cit, p. 26.

²⁵² Art 42, 43, et 44, préc, p. 26.

²⁵³ Art. 35. al.1, Déc. Exe. Fr. du 30 sept. 1953.

²⁵⁴ V°. Déc. Exe n°06-91 du 20 fév. 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier.

²⁵⁵ V°. Déc. Exe, du 04 juil. 1972 relatif à la publicité des opérations de crédit-bail immobilier ; V°. Art 2, al.3 ; Ord française n°67-837 du 28 sep 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux S.I.C.O.M.I.

²⁵⁶ Art. 2, Déc. N° 76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier.

²⁵⁷ Art. 10, Déc. du 04 juil. 1972, J.C.P., 1972.III.39378 ; V° art 28 et 37, Déc. du 04 janv. 1955: J.C.P.1955, éd. C.I., 54882.

à douze ans sont admis à la publicité foncière²⁵⁸. Quant aux contrats dépassant douze ans, ils sont obligatoirement soumis à la publicité foncière à peine d'inopposabilité aux tiers²⁵⁹.

La publicité doit comprendre la désignation du crédit preneur, les conditions de réalisation de l'opération de crédit-bail immobilier, les éléments substantiels du contrat de crédit-bail immobilier, ceux définis à l'article 8 de l'ordonnance n°96-09 du 14 janvier 1996.

Ainsi que la désignation du notaire rédacteur du contrat de crédit-bail immobilier, la date et le numéro du présent contrat, le montant global des sommes dues à titre de loyers, la stipulation de l'option d'achat. Enfin, la date limite pour la notification de l'option d'achat.

La banque bailleuse a l'obligation de publier le contrat de crédit-bail immobilier auprès de la conservation foncière dont dépend l'immeuble²⁶⁰ dans les délais prévus par la législation en vigueur.

Il faut noter que notre législateur ne s'est pas montré explicite à propos des délais de publicité. Comme c'est le cas pour l'inscription du contrat de crédit-bail mobilier (ce dernier doit être dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de la date de la signature du contrat).

Il serait préférable que notre législateur apporte une précision à cet égard.

La raison de l'exigence de la formalité de publicité est connue. Notamment, la protection des tiers de l'apparence du crédit preneur. Laquelle peut tromper les tiers par sa solvabilité. Ainsi que l'inopposabilité du contrat de crédit-bail aux créanciers du crédit preneur.

Les effets juridiques de la publicité du contrat de crédit-bail immobilier prennent fin à l'expiration du bail par cession, en exécution de la promesse unilatérale de vente par la banque bailleuse ou en vertu d'un jugement ou d'un arrêt ayant la force de la chose jugée²⁶¹.

5) Les cas particuliers

Une fois le contrat de crédit-bail immobilier établi. Des effets juridiques sont engendrés. Les parties au contrat de crédit-bail sont dans l'obligation de respecter leurs engagements respectifs. On peut imaginer des situations particulières qui viendraient empêcher le déroulement ordinaire de l'opération de crédit-bail immobilier, notamment:

²⁵⁸ Art 37, Déc. N° 55-22 du 04 janv. 1955 portant réforme de la publicité foncière en France.

²⁵⁹ Art 28, Déc. N° 55-22, préc.

²⁶⁰ Art. 3, Déc. Exe. N° 06-91, préc, p.24.

²⁶¹ Art. 5, Déc. Exe. Op.cit.

a. Le cas de cession de l'immeuble objet du contrat

Légalement, rien n'empêche que le crédit bailleur cède son immeuble. Lequel se trouve lié par la promesse unilatérale de vente faite par l'établissement de crédit au crédit preneur.

La banque bailleuse devient « cédant ». Elle reste garante de l'exécution de la promesse unilatérale de vente. Ainsi le crédit preneur est protégé. Il garde ses droits à l'égard du cessionnaire et du crédit-bailleur.

b. Le cas de transmission du droit au bail

Pour des motifs financiers ou économiques (l'immeuble ne répond plus aux besoins de l'activité). Il arrive que le crédit preneur lève l'option d'achat avant l'expiration du contrat de crédit-bail immobilier.

Théoriquement, l'opération ne présente aucune difficulté. Puisqu'il s'agit d'une cession du droit au bail et d'une promesse unilatérale de vente. Il faut obtenir l'accord préalable du crédit bailleur. Car le contrat de crédit-bail est conclu *intuite personae*.

La cession doit être constatée par un acte authentique²⁶². Ensuite, arrive la publicité de l'acte de cession à la conservation des hypothèques. Malgré que du point de vue légal cette procédure est infondée. Car, le contrat de crédit-bail continue avec le même crédit bailleur, mais avec un crédit preneur différent.

Il est important de noter la position de la Banque d'Algérie. Laquelle n'autorise pas encore les établissements de crédit, ainsi que les sociétés de crédit-bail à établir des contrats de crédit-bail immobilier, à cause de la complexité des procédures légales.

Pour rappel, les contrats de crédit-bail mobilier et immobilier sont des adaptations courantes. Seulement, qu'en est-il du contrat de crédit-bail sur le fonds de commerce ou l'établissement artisanal ?

PARAGRAPHE 3 : LE CREDIT-BAIL SUR LE FONDS DE COMMERCE ET SUR L'ETABLISSEMENT ARTISANAL

La loi algérienne a permis expressément les opérations de crédit-bail sur le fonds de commerce²⁶³, ainsi que sur l'établissement artisanal²⁶⁴. Précédemment, il était régi en France par les

²⁶² Art. 1690, C. Civ. Fr., impose le formalisme.

²⁶³ انظر فرحة زراوي صالح, "الكامل في القانون التجاري الجزائري, المحل التجاري", القسم الاول, ابن خلدون, 2001, ص 2.

²⁶⁴ Art. 9, Ord n° 96-09, préc, p. 21.

dispositions du code monétaire et financier²⁶⁵. Il repose actuellement sur les dispositions relatives à la location-gérance du fonds de commerce.

L'opération consiste à ce que le crédit bailleur donne en location au crédit preneur un fonds de commerce ou un établissement artisanal. Moyennant loyers, pour une durée ferme. Avec une promesse unilatérale de vente, pour le prix convenu, tenant compte des versements effectués à titre de loyers.

Le présent article de loi comporte une erreur éminente. Ce n'est pas le crédit preneur qui donne en location mais c'est le crédit bailleur « ... **Une partie désignée par l'expression 'le crédit preneur' donne en location...** »²⁶⁶. Notre législateur doit impérativement corriger cette phrase. On observe également, le sens ambigu de la dernière phrase du présent article.

Lequel interdit au crédit preneur de relouer à l'ancien propriétaire ce fonds de commerce ou cet établissement artisanal. Soit qu'il est indirectement interdit au crédit preneur de conclure un contrat de **lease-back** sur le fonds de commerce ou sur l'établissement artisanal.

C'est d'ailleurs la même position de la législation française²⁶⁷. Cette dernière est venue élargir le champ d'application de la loi n° 66-455 du 02 juillet 1966, aux opérations de crédit-bail sur les actifs incorporels (le fonds de commerce et l'établissement artisanal).

Le crédit-bail sur le droit au renouvellement du bail est permis. Le crédit bailleur demeure titulaire du droit au renouvellement au bail. Les parties au contrat ont la liberté d'organiser les relations juridiques²⁶⁸.

A vrai dire, le crédit-bail sur les actifs incorporels a eu peu de succès en France. Du fait que l'opération est risquée pour l'établissement de crédit. Voici quelques unes des raisons:

- La valeur du fonds de commerce est instable. Elle varie avec le temps²⁶⁹.
- La société de crédit-bail se retrouve dans le statut légal d'un locataire- gérant. Donc, responsable des dettes contractées par le crédit preneur, pendant les six mois suivants la publication du contrat de location-gérance.
- La société de crédit-bail est responsable du paiement des impôts, durant toute la période du contrat de location-gérance.
- L'enregistrement de ce contrat est coûteux (les droits d'enregistrement)²⁷⁰.

²⁶⁵ Art. L. 313-7. Al. 3, C. mon et fin. F.

²⁶⁶ Art. 9, Ord n° 96-09, Op.cit, p. 21.

²⁶⁷ V° L. n° 86-12 du 06 janv. 1986 relative au renouvellement des baux commerciaux et au crédit-bail sur le fonds de commerce et l'établissement artisanal.

²⁶⁸ F. DÈKEUWER- DEFOSSEZ, Op.cit, 8 éme éd, 2004, C, p. 101.

²⁶⁹ P. PHILIPPOSIAN, préc, pp. 23-24.

Pour revenir à la situation actuelle de notre pays. Le contrat de crédit-bail est d'instauration récente. Certes, le crédit-bail mobilier est répandu. Mais, on trouve moins de traces du crédit-bail immobilier ou le crédit-bail sur le fonds de commerce ou l'établissement artisanal.

Dans un autre contexte, si la loi permet la révision des loyers dans le cadre des baux commerciaux. **Qu'en est-il pour leur application sur le contrat de crédit-bail sur le fonds de commerce ou sur l'établissement artisanal ?**

La société de crédit-bail finance l'acquisition du droit au bail sur un fonds de commerce ou sur un établissement artisanal.

La banque bailleuse est seule titulaire du droit au renouvellement au bail²⁷¹. La révision des loyers est impossible dans ce contrat. La raison est qu'il ne faut pas perdre de vue que cette opération est avant toute chose une opération de crédit. Dont le prix d'acquisition du bien est fixé préalablement par un accord commun²⁷². Sur la base duquel, les loyers ont été calculés. Par conséquent, la révision des loyers entraînerait des conflits juridiques et une instabilité de la relation entre l'établissement de crédit et le crédit preneur (qui n'apprécierait pas voir les loyers révisés à chaque trimestre).

Additivement à ce fait, l'objectif de réglementation de ce contrat est de permettre aux commerçants et aux artisans le financement de l'acquisition d'un outil de travail, quand les ressources sont insuffisantes²⁷³.

A- L'acte de cession du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal

Le crédit-bail sur le fonds de commerce ou sur l'établissement artisanal est un contrat de crédit, assorti d'une promesse unilatérale de vente au profit du crédit preneur. On peut retrouver dans ces contrats des clauses, stipulant l'autorisation préalable de la banque bailleuse pour une éventuelle cession du bien incorporel au profit d'un nouvel acquéreur qui deviendra son nouveau crédit preneur.

L'autorisation accordée par l'établissement de crédit est constatée par l'acte de cession. Soit un acte authentique. Elle est subordonnée à la fourniture de garanties supplémentaires ou à ce que le cédant reste garant solidaire avec le cessionnaire des loyers.

Jusqu'à présent, nous avons étudié les différentes opérations de crédit-bail national.

²⁷⁰ E. GARRIDO, *le cadre économique*. Op.cit, T.1, p. 101.

²⁷¹ F. DÊKEUWER- DÊFOSSEZ, Op.cit, 7ème éd, n° C, p. 121.

²⁷² C. BRUNEAU, Op. cit. p. 69.

²⁷³ V°. Lamy, *Droit économique, concurrence, distribution et consommation*, section n°3, n°5276, p. 1881.

Existe-il un contrat de crédit-bail international ? Quelle est la loi applicable au contrat de vente internationale et au contrat de crédit-bail international ? Nous tenterons de répondre à ces questions à la section suivante.

SECTION 2 : LE CREDIT-BAIL INTERNATIONAL

Le contrat de crédit-bail international est considéré comme tel dans les deux cas de figure suivants²⁷⁴:

- Lorsqu'il est signé par un opérateur économique résidant en Algérie et une société de crédit-bail résidante à l'Étranger²⁷⁵.
- Ou lorsqu'il est signé par un opérateur économique résidant à l'étranger et une société de crédit-bail résidante en Algérie.

On constate que l'élément permettant la qualification du contrat de crédit-bail d'international est le critère de résidence.

En revenant aux dispositions législatives et réglementaires algériennes en vigueur. La qualité de résidant en Algérie est définie comme suit :

être de nationalité algérienne, avoir une carte de séjour en Algérie ou avoir la principale activité implantée en Algérie. Il s'agit donc, du siège social, soit du lieu d'imposition fiscale²⁷⁶.

En cas où, les contractants résident dans le même pays et que le bien objet du contrat de crédit-bail se trouve dans un autre pays. A l'exemple des bateaux, des avions, des plates-formes de forage en mer, etc. **Sommes-nous devant un contrat de crédit-bail international ?**

En revenant aux textes de la loi relative au contrat de crédit-bail. On ne trouve pas de réponse juridique pour ce cas. Il faut alors se tourner vers les dispositions relatives aux obligations contractuelles du droit international privé algérien. S'agissant des biens meubles on applique la loi du lieu où le contrat a été conclu. A moins que les parties ne conviennent qu'une autre loi soit applicable²⁷⁷. Si l'objet du crédit-bail est un bien immeuble, on applique la loi de la situation de l'immeuble.

En revenant à « la convention de Rome » sur la loi applicable aux obligations contractuelles. Datée du 19 juin 1980. Entrée en vigueur en France depuis le 01 avril 1991. Cette convention a prévu un principe général pour toute opération bancaire internationale. Soit, le

²⁷⁴ C. BENNADJI, *Vocabulaire juridique, éléments pour un dictionnaire des termes officiels*, O.P.U d'Alger, 2006, p. 95.

²⁷⁵ Art. 5. Al. 2, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p. 20.

²⁷⁶ Art. 149, C. I. A. éd. Berti, 2001- 2002.

²⁷⁷ Art. 18. C.C.A.

rattachement de ces opérations à la loi du pays de résidence de la banque bailleuse au moment de la conclusion de l'opération. Pour les contrats inclus dans l'opération de crédit-bail, ils restent autonomes. La loi à appliquer est déterminée selon des règles propres, à l'exemple du contrat d'assurance régie par la loi du pays de l'assuré²⁷⁸. La convention de Rome a évité un bon nombre de conflits de compétence positifs ou négatifs. Notre pays n'a pas encore ratifié cette convention.

L'apparition de « La convention d'Ottawa », datée du 28 mai 1988. Comporte en fait deux conventions. L'une sur l'affacturage international et l'autre sur le crédit-bail international. La France l'a ratifié en vertu de la loi n°91-636 du 10 juillet 1991²⁷⁹. Entrée en vigueur le 01 mai 1995²⁸⁰. Contrairement à l'Algérie, laquelle n'a pas ratifié cette convention.

La convention d'Ottawa est venue encadrer le contrat de crédit-bail mobilier. Portant sur des biens à usage professionnel. Cette dernière invite à régler les autres questions posées, selon les principes du droit international privé²⁸¹. Elle écarte les principes de la convention de Rome en instaurant un régime juridique uniforme pour quelques opérations de crédit-bail. Afin de le rendre plus accessible et veille à l'équilibre entre les intérêts des différentes parties au contrat et élimine certains obstacles juridiques au crédit-bail mobilier²⁸².

Cette dernière s'applique au cas où le crédit bailleur et le crédit preneur se trouvent dans deux pays différents²⁸³. La convention d'Ottawa a relevé trois volets du risque juridique:

1. La reconnaissance du droit de propriété.
2. La limitation de la responsabilité du crédit bailleur à l'égard du crédit preneur et des tiers.
3. Les différents rapports entre crédit bailleur, locataire et fournisseur²⁸⁴.

Les parties au contrat peuvent stipuler une clause attributive de juridiction « la non application de la convention d'Ottawa »²⁸⁵. Ou encore la loi applicable en cas de litige.

La doctrine a remarqué que la loi française était souvent choisie comme la loi applicable en cas de contentieux. Du fait qu'elle fournit au crédit bailleur un cadre législatif utile par rapport aux autres

²⁷⁸ J- P. MATTOU, *Droit bancaire international*, 2ème éd, la revue Banque Editeur, 1996, p.98.

²⁷⁹ V° L. n°91-636 du 10 juil. 1991, relative au crédit-bail international, J.O R.F., du 11 juil. 1991, p.9026.

²⁸⁰ R. N SHUTZ, *les recours du crédit preneur dans l'opération du crédit-bail (théorie générale dans l'obligation à l'épreuve d'un groupe de contrat)*, P.U.F, 1994, P.P.54, 57.

²⁸¹ E. GARRIDO, *Le cadre économique...*, Op.cit., T.1. p. 102.

²⁸² R. M. SHUTZ, préambule de la convention d'Ottawa, p. 55.

²⁸³ Art. 3, Conv. D'Ottawa du 28 mai 1988.

²⁸⁴ E. GARRIDO, Op. cit., T.1, p. 103.

²⁸⁵ Art. 5 de la Conv. D'Ottawa du 28 mai 1988.

législations. Aussi, les dispositions françaises sont issues de la pratique et la jurisprudence française²⁸⁶.

PARAGRAPHE 1 : LE CAS DE LA VENTE INTERNATIONALE

Il est possible que la société de crédit-bail se trouve dans un pays différent que celui où se trouve le fournisseur. Nous nous retrouvons alors, dans le cadre d'une vente internationale. Dans ce cas, la société de crédit bail et le fournisseur doivent respecter « la convention de la Haye du 15 juin 1955 », privilégiant la loi du vendeur concernant les ventes internationales d'objets mobiliers corporels.

Pour le cas du contrat de crédit-bail établi par une société de crédit-bail ayant acheté le bien à un fournisseur étranger. Et que le crédit preneur se trouve dans le même Etat que la banque bailleuse. Il ne s'agit aucunement d'un crédit-bail international mais plutôt d'un crédit-bail de droit interne²⁸⁷. C'est-à-dire un crédit-bail national au sens de notre législateur.

PARAGRAPHE 2 : LA LOI APPLICABLE AU CREDIT-BAIL INTERNATIONAL

Il faut noter que les parties au contrat de crédit-bail international peuvent disposer du choix de la loi applicable. En cas de silence, il faut déterminer la loi applicable. Pour ce faire, il faut donner une qualification juste au contrat de crédit-bail. D'aucuns²⁸⁸ soulignent que, le noyau dure du contrat de crédit-bail international est la location. Donc, la loi applicable est celle du pays où se trouve le locataire. Puisque ce dernier représente la personne principale de l'opération. Le deuxième argument mis en avant, est le lieu de la livraison. Autrement dit, le lieu de l'exécution du contrat et de l'option d'achat déterminera la loi applicable au contrat de vente et aux contrats accessoires (la police d'assurance, le mandat...) ²⁸⁹.

D'autres estiment que le crédit-bail international est une opération de crédit²⁹⁰. Même position de la jurisprudence française²⁹¹. Ainsi, la loi applicable est celle du pays où siège la banque, l'établissement financier ou la société de crédit-bail²⁹².

²⁸⁶ E. GARRIDO, Op.cit. T.1, p. 102.

²⁸⁷ C. BRUNEAU, préc, n°66, p. 76.

²⁸⁸ V° HACHEM, *Recherche de la loi applicable aux opérations internationales de banque*, thèse de doctorat, Paris 1978.

²⁸⁹ F. TALEB, préc, Projet. 1997, p. 62.

²⁹⁰ G. MAZET, Colloque de Deauville, 1984.

²⁹¹ V° C. Cass, A du 10 juin. 1980, D. 1981, IR. 20, Obs. Vasseur.

²⁹² J- P. MATTOU, D.B.I. 1987, T; V° C. GAVALDA, Op.cit, 1976.

SECTION 3 : LE CREDIT-BAIL ADOSSÉ ET LA CESSION-BAIL

Le crédit-bail adossé et la cessions-bails sont deux applications du contrat de crédit-bail. Totalement différentes l'une de l'autre. Mais la technique reste identique. Reposant sur le louage et la notion du crédit. Comportant ainsi une option d'achat en faveur du crédit preneur à la fin du contrat.

Nous étudierons le contrat du crédit-bail adossé (Par 1^{er}), et nous tenterons de répondre à la question suivante: **qu'entend-on par la Cessions-bails** (Par 2^{ème}) ?

PARAGRAPHE 1 : LE CONTRAT DU CREDIT-BAIL ADOSSÉ

Le crédit-bail adossé est une opération par laquelle une entreprise vend le matériel qu'elle fabrique à une société de crédit-bail. Le bien reste à la disposition de l'entreprise dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.

L'entreprise productrice devenue locataire de ses propres productions, sous- loue le matériel à ses clients- utilisateurs. Dans des conditions souvent identiques à celles du contrat de crédit-bail dont le second crédit preneur bénéficie par voie d'une location- simple. Le primo locataire payera les redevances au crédit bailleur avec les loyers encaissés.

Pour la jurisprudence française, on parle de crédit-bail adossé lorsque l'utilisateur a la faculté de sous-louer le bien²⁹³.

Il faut reconnaître qu'un tel mécanisme est complexe. Car aux cotés des protagonistes classiques, il existe un autre intervenant. Qui est le sous- locataire du crédit preneur.

Ce type de procédé est rarement conclu. Sauf, par de grandes sociétés de production de matériel de haute technicité. Réclamant des efforts de recherche et de lourds investissements. A l'exemple du domaine aéronautique, informatique, maritime, etc.

A la fin de ce contrat, le fabricant peut redevenir propriétaire des produits en contrepartie d'une valeur résiduelle.

PARAGRAPHE 2 : LA CESSION-BAIL OU LEASE-BACK

La cessions- bail, appelée le **Lease- back** en anglais²⁹⁴ est une dérivée de l'opération de crédit-bail. L'opération consiste à ce qu'une entreprise ayant acquis un bien. Le vende à une société de crédit-bail. Laquelle le loue à son ancien possesseur dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.

²⁹³ V° Versailles, 14 Avr. 1988: Gaz. Pal., 1988. II. Somm. 462.

²⁹⁴ Concernant la terminologie du mot « **lease-back** » en France, son utilisation a été interdite en par un arrêt du 11 janv. 1990 relatif à la terminologie économique et financière²⁹⁴, il a substitué le terme « **cession-bail** », qui a donné une nouvelle définition à ce terme. « **Technique de financement par laquelle un établissement de crédit spécialisé achète à**

L'avantage évident de la cession- bail est le dégagement d'une trésorerie immédiatement. L'ancien propriétaire devenu crédit preneur garde la possibilité de redevenir propriétaire à l'expiration du contrat²⁹⁵.

Notre législateur n'a pas réglementé le contrat de cession- bail. Mais théoriquement, la cession- bail vaut pour les biens meubles et immeubles. Seulement, le plus souvent, elle est opérée sur les biens immobiliers. Car, ces derniers ne perdent pas de leur valeur. Bien au contraire leur valeur est constamment en augmentation²⁹⁶.

Le **Lease- back** est une technique de financement intéressante. Vu qu'elle permet à l'entreprise de se procurer des fonds avec des actifs, dont elle conserve l'utilisation. Soit un financement intégral sans recourir à des capitaux extérieurs et sans autofinancement²⁹⁷. Mais, force est de constater qu'il existe quelques différences entre le crédit-bail ordinaire et la cession- bail.

On remarque que la relation devient bipartite. Vu qu'il n'existe pas de fournisseur. On ne retrouve plus une des caractéristiques de l'opération de crédit-bail. Mais, cela n'exclut pas la qualification de crédit-bail²⁹⁸.

La seconde différence avec le contrat de crédit-bail ordinaire est que le crédit preneur est le premier propriétaire du bien objet du **Lease- back**.

CHAPITRE 2 : LES GARANTIES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL ET SON CONTENTIEUX

Le crédit-bail est une opération financière et commerciale. Effectuée par un établissement de crédit. L'exigence de garanties est tout à fait légale.

Il faut noter que la procuration des garanties par le crédit preneur n'est pas une protection suffisante pour la banque bailleuse. Il est possible que celle-ci rencontre des difficultés dans l'exécution du contrat de crédit-bail. On sera devant un contentieux de crédit-bail.

un utilisateur un bien et le lui remet aussitôt à disposition en vertu d'un contrat de crédit-bail à l'issue duquel l'utilisateur locataire peut en levant l'option d'achat stipulée à son profit redevenir propriétaire du bien ».

En Algérie, aucun texte ne réglemente encore la cession-bail, il est vrai que ces opérations sont nouvellement introduites dans notre pays, mais il sera préférable d'avoir un cadre législatif et réglementaire à ces opérations.

²⁹⁵ P. PHILIPPOSIAN, Op.cit. 1998, p. 25.

²⁹⁶ E. GARRIDO, Le cadre économique...Op.cit., 2002, T.1,n°3, p.100.

²⁹⁷ S. PIEDELIEVRE, Droit bancaire, Thémis Droit privé, P.U.F., 2003, p.366.

²⁹⁸ PARLEONI, n°57, contrat, Paris, 16 oct. 1971, inédit/ C. GAVALDA et J.STOUFFLET, Le Droit de la banque, PUF, n°491, p.656.

SECTION 1 : LES GARANTIES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail est avant tout une convention de crédit. Bien souvent, l'octroi d'un crédit est subordonné à la fourniture de garanties (personnelles ou réelles) selon l'importance du crédit accordé. La banque exige des garanties contre le non paiement des loyers.

D'ailleurs, il existe plusieurs garanties conventionnelles. Notamment, la caution, l'assurance sur la vie de l'utilisateur, l'assurance dommage des biens loués, dépôts de garanties, ... etc.

Les contrats de crédit-bail disposent actuellement de clauses standards. Stipulant le droit de revendiquer le bien loué en cas de règlement judiciaire. A condition que le contrat ait fait l'objet d'une publicité.

On retrouve aussi dans certains contrats de crédit-bail des clauses résolutoires et ou pénales expresses. Ces dernières prévoient généralement l'exigibilité de tous les loyers à échoir. En plus, du versement d'une peine et la restitution du bien.

Le législateur français a constaté que les clauses pénales étaient sévères. Pour cette raison le législateur est intervenu en accordant au juge un pouvoir discrétionnaire. Afin de modérer ces peines lorsqu'elles sont excessives²⁹⁹.

Le but de ces clauses est la protection des intérêts de la société de crédit-bail. Sans recourir aux tribunaux. La doctrine trouve que cette intervention du magistrat, pour la modération des peines stipulées dans les clauses pénales du contrat de crédit-bail est contraire au principe de l'autonomie de la volonté. Lequel est sensé gouverner les rapports entre contractants³⁰⁰, surtout dans le domaine bancaire.

SECTION 2 : LE CONTENTIEUX DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Actuellement, il existe trois types de contentieux. Le premier s'agit du **contentieux financier**. Sa source est l'inexécution du contrat de crédit preneur de ses obligations. Le second est le **contentieux technique**. Son origine est l'objet du contrat c'est-à-dire que la jouissance du bien loué est entravée (défaillance de la délivrance, défautuosité, vices cachés, non-conformité, etc.). En cas de force majeure, les obligations du crédit preneur sont écartées. C'est au crédit bailleur d'assumer les

²⁹⁹ Art 1231, C. Civ. F.

³⁰⁰ M. BOUTELET- BLOCAILLE, *Droit du crédit*, préc, Masson, 1987.

risques selon le droit du louage³⁰¹. Et enfin **le contentieux relatif à la publicité du contrat de crédit-bail** liant la société de crédit-bail avec les tiers, du fait de l'inopposabilité de l'acte à ces derniers.

Ce dernier contentieux constitue le contentieux général³⁰². Il consiste à ce que les recours du crédit bailleur soient paralysés par le défaut de publicité. Ainsi, le droit de revendication du bien ou l'exercice du droit de préférence à l'égard des créanciers du locataire est impossible.

On retrouve également **un contentieux propre au crédit-bail immobilier**. Il en existe deux contentieux spécifiques. L'un est relatif à la nullité du contrat, lorsque la promesse unilatérale de vente n'est pas enregistrée (ceci est une violation du code général des impôts³⁰³ en France). L'autre contentieux concerne la non application des baux commerciaux en matière de révision des loyers commerciaux.

Pour limiter les contentieux financiers et techniques. Les contrats de crédit-bail prévoient généralement des clauses expresses. L'objectif est de limiter le risque d'insolvabilité du crédit preneur. A l'exemple d'une clause engageant une caution garantissant les sommes dues par le crédit preneur. Ou une clause de résolution de plein droit assortie d'une clause pénale en cas de non paiement des loyers. Cette dernière engendre l'anéantissement du contrat de crédit-bail sans la disparition de la vente.

Rappelons que seuls le crédit bailleur et le crédit preneur sont concernés par ces clauses contractuelles. Généralement, les contrats de crédit-bail disposent d'une « obligation de non recours » pour écarter la responsabilité de la banque bailleuse qui se limite à son rôle de financement.

Si tels, sont les litiges qui peuvent découler du contrat de crédit-bail. Il serait également important de savoir **quelle est la loi applicable?**

Il faut revenir à la qualification du contrat de crédit-bail. Telle qu'elle est édicté par la loi³⁰⁴. Celle-ci permet aux opérateurs économiques de contracter des contrats de crédit-bail avec des banques, des établissements financiers ou des sociétés de crédit-bail. Par conséquent, le litige est soumis exclusivement au tribunal de commerce qui doit appliquer la loi relative au crédit-bail.

Il reste un dernier aspect juridique du contrat de crédit-bail. En l'occurrence, l'extinction de ce contrat. Que nous étudierons avec précision au chapitre suivant.

³⁰¹ Art. 1722, C. Civ. Fr.

³⁰² E. M. BEY, *De la publicité des opérations de crédit-bail mobilier*, J.C.P. Com. et Indu. 1973, II, 10869.

³⁰³ Art. 1840 du C.I.F.

³⁰⁴ Art 10, Ord n° 96-09 du 10 janv. 1996, J.O.R.A .n°3, préc, p.21.

CHAPITRE 3: L'EXTINCTION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Comme tout contrat à durée limitée. Le contrat de crédit-bail connaît un début et une fin. D'ailleurs, la durée fixée au contrat est l'une des clauses obligatoires qu'a imposées la loi relative au contrat de crédit-bail³⁰⁵.

L'extinction du contrat de crédit-bail peut être ordinaire. Soit à la fin de la période contractuelle. A la suite de laquelle le crédit preneur a un choix à trois branches. Les rapports entre les contractants prennent fin.

Par ailleurs, le contrat de crédit-bail peut connaître une rupture de la relation contractuelle, durant la période contractuelle. Ce n'est pas un cas courant mais toutefois il faut l'envisager.

SECTION 1 : L'EXTINCTION ORDINAIRE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL ET SES EFFETS JURIDIQUES

Le contrat de crédit-bail prend fin à la date fixée préalablement au contrat. A condition que chacune des parties au contrat ait rempli ses obligations à l'égard de l'autre partie. On parle alors, de l'extinction ordinaire du contrat de crédit-bail. Cette extinction produit des effets juridiques que nous allons voir aux paragraphes suivants.

PARAGRAPHE 1 : L'EXTINCTION ORDINAIRE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL A LA FIN DE SA DUREE

Le contrat de crédit-bail est un contrat à durée déterminée. Ce dernier, produit des effets juridiques durant toute la période contractuelle. Laquelle prendra fin au terme convenu expressément au contrat.

L'extinction ordinaire du contrat de crédit-bail n'est pas similaire à l'extinction des contrats. A son expiration, des effets juridiques se produisent (choix à trois options), (par 2ème).

PARAGRAPHE 2 : LES EFFETS JURIDIQUES DE L'EXTINCTION ORDINAIRE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Une fois que le crédit preneur aura exécuté l'intégralité de ses obligations et que le contrat arrivé à échéance, le crédit preneur a un triple choix:

³⁰⁵ Art 12, Ord n°96-09, préc, p. p. 21 et 22.

A- La levée de l'option d'achat par le crédit preneur

La levée de l'option d'achat est un élément caractéristique du contrat de crédit-bail. Sans laquelle il ne serait question que d'une simple location³⁰⁶.

La levée de l'option est la situation la plus courante. A l'expiration de la durée contractuelle, la société de crédit-bail exécute sa promesse unilatérale de vente en faveur du crédit preneur. Qui, ayant accompli toutes ses obligations à l'égard de la banque bailleuse, a le droit de bénéficier de l'option d'achat. Cette dernière lui permet d'en acquérir la propriété du bien loué. Le crédit preneur doit informer la société de crédit-bail de sa volonté de se porter acquéreur quinze jours avant l'expiration du contrat par lettre recommandée³⁰⁷. Contrairement à trois mois en France.

Les parties doivent intervenir à l'acte translatif du droit de propriété devant un notaire. En payant au comptant la valeur résiduelle fixée à l'origine.

Un contrat de vente va se conclure en respectant les formalités légales de la vente et de sa publicité. Le crédit preneur devient alors propriétaire du bien qui a fait l'objet du contrat de crédit-bail. De nouveaux rapports entre acquéreur et vendeur vont substituer à la relation entre crédit bailleur et crédit preneur. Cette relation est régie par les dispositions du droit commun.

B- La restitution du bien loué

Pour des raisons économiques (obsolescence rapide du matériel) ou financière. Le crédit preneur a le droit de ne pas répondre à la promesse unilatérale de vente offerte par la banque bailleuse, en l'avisant préalablement, avant l'échéance du contrat. De ce fait, le locataire doit restituer le bien loué à son propriétaire dans les délais. Sans retard et sans lui devoir de somme quelconque. Ce choix sera définitif.

Le matériel restitué doit être en bon état de fonctionnement et d'entretien, au lieu et à la date indiquée. Munie de toutes les pièces le composant. En cas où le crédit preneur n'avise pas le crédit bailleur de son choix. Ce dernier supporte des réparations et des frais de restitution (emballage, transport assurance)³⁰⁸.

Il faut observer qu'en cas de « non restitution du bien loué » par l'utilisateur. La location se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes semestrielles. Lesquelles commenceront à courir à partir de la date d'échéance de l'ancien contrat. Les loyers seront égaux à ceux déjà appliqués au cours du dernier semestre de la location. Chacune des parties a la possibilité de mettre

³⁰⁶ V° Com., 14 av. 1972, J.C.P.1972.17269, note ALFANDARI, R.T.D. Com. 1973.327, n°16, Obs. HEMARD.

³⁰⁷ Art. 45, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.26.

³⁰⁸ P. PHILIPPOSIAN, Op. cit, SÉFI éd, 1998, n°16.1, p. 267.

fin à la reconduction de la location. Sous réserve d'en avertir l'autre partie trois mois avant l'expiration de chaque période semestrielle de reconduction.

Le défaut de restitution expose le crédit preneur à la poursuite pour abus de confiance³⁰⁹. Aussi, la restitution tardive du bien loué donnera lieu au paiement d'une indemnité de retard par jour. Egale à 5% du dernier loyer et il y sera contraint par ordonnance de référé³¹⁰.

C- La possibilité d'une relocation pour une nouvelle durée

Il est rare que le crédit preneur ne lève pas l'option d'achat. La société de crédit-bail n'apprécie pas ce choix. Certes, le but du contrat de crédit-bail est de permettre le financement des investissements. Mais, de permettre également au crédit preneur de devenir propriétaire des biens loués. Aussi l'objectif des sociétés de crédit-bail est de vendre les biens qu'elles achètent et non pas de se retrouver en fin de chaque contrat de crédit-bail avec un bien usé par les crédits preneurs.

Le crédit preneur peut ne pas lever l'option d'achat et demander une reconduction de la location à la société de crédit-bail du même bien pour une nouvelle durée avec de nouvelles conditions.

SECTION 2 : L'EXTINCTION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL PENDANT LA DUREE CONTRACTUELLE

Le déroulement normal du contrat de crédit-bail constitue à ce que la relation contractuelle commence à partir de la signature du contrat. Le contrat produit ses effets et prend fin, à l'expiration de sa durée.

Seulement, voilà que pratiquement surgissent des différents relatifs à l'exécution des obligations. Celles-ci entraînent l'extinction du contrat de crédit-bail durant sa période contractuelle du fait d'un jugement prononçant la nullité (S/s 1ère) ou la résiliation (S/s 2ème).

PARAGRAPHE 1 : LA NULLITE

La nullité est une sanction prononcée à l'encontre de tous acte n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires édictées par le droit des contrats ainsi que la loi relative au contrat de crédit-bail. Il faut rappeler que ses dispositions sont d'ordre public. Par conséquent, la sanction est d'office.

³⁰⁹ J- L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, *Précis Droit bancaire*, Dalloz, 6ème éd, 1995, n°634, p. 584.

³¹⁰ V° sur la question particulièrement, P. PHILIPPOSIAN, Op. cit, n° 16.2, p. 267.

Le contrat de crédit-bail ne comportant pas les éléments constitutifs de tous contrats (consentement, capacité, objet et cause) est frappé de « la nullité absolue », prononcée par la juridiction compétente en la matière.

A l'exemple de l'inexistence du consentement entre les parties contractantes. Ou que les parties ne soient pas qualifiés pour effectuer ce type de contrat (on ne peut concevoir un contrat de crédit-bail proposé par une personne physique ou morale n'ayant pas la qualité de banque, établissement financier ou de société de crédit-bail). Aussi l'inexistence de l'objet ou de la cause sont des motifs provoquant la nullité absolue du contrat de crédit-bail.

Au cas où le présent contrat ne comporte pas de clauses obligatoires édictées par la loi relative au contrat de crédit-bail³¹¹. Ce dernier perd sa qualification de contrat de crédit-bail et l'ordonnance du 14 janvier 1996 ne peut être appliquée.

Il est rare que, des actions en nullité pour vices de volonté soient intentées en justice. Puisque le contrat de crédit-bail est une convention de crédit. Laquelle est toujours conclue *intuitu personae*. Donc, il est rare que le crédit preneur se trompe d'établissement de crédit. Aussi, concernant l'objet. Il est impératif que le crédit-bail ne soit conclu que sur les biens cités par la législation sous peine que le contrat ne perde sa qualification de crédit-bail.

PARAGRAPHE 2 : LA RESILIATION

La résiliation est une sanction de plein droit infligée à l'inexécution des obligations par l'une des parties à l'égard de l'autre partie.

Nous verrons que l'application de cette sanction au contrat de crédit-bail est possible dans une autre situation. Notamment, le cas de la résolution du contrat de vente conclu entre la banque et le fournisseur. Cette possibilité a été discutée, approuvée par un courant doctrinal et contestée par la plupart de la doctrine française.

A- La résiliation consécutive à la défaillance du crédit preneur

Le contrat de crédit-bail peut être résilié de plein droit à la demande du crédit bailleur après huit jours d'une simple mise en demeure adressée au crédit preneur. Dans ce cas, on parle de résiliation du contrat de crédit-bail consécutive à la défaillance du crédit preneur.

La première cause qui peut amener le crédit bailleur à demander la résiliation du contrat de crédit-bail est « le non paiement d'un seul loyer à l'échéance convenue » par le crédit preneur. Ou

³¹¹ Art. 11 à 16, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.p. 20 et 22.

une attitude compromettante l'exercice du droit de propriété par l'établissement de crédit. Ou en cas de cessation de l'activité depuis au moins deux mois. Ou en cas où le crédit preneur fait l'objet d'une procédure de règlement judiciaire.

La résiliation a un effet rétroactif. Cette dernière restaure la situation des parties avant qu'elles aient conclu le contrat de crédit-bail. Le crédit preneur devra restituer le bien loué immédiatement après que le jugement de résiliation ait obtenu la forme exécutoire. Il devra régler les loyers impayés et les indemnités de retard stipulées dans le contrat en plus d'une pénalité pour inexécution du contrat³¹². Généralement, elle s'élève à 10% de la totalité des loyers restants à courir.

B- La résiliation consécutive à la résolution du contrat de vente du bien

Rappelons-le, le contrat de vente du bien (objet du contrat de crédit-bail plus tard) est conclu entre la société de crédit-bail et le fournisseur. Sur recommandations du crédit preneur qui est étranger à cette vente. Seulement, par le biais d'un contrat de mandat conclu entre la société de crédit-bail et l'utilisateur. Ce dernier va se substituer à la place la banque et va contracter avec le fournisseur. Jusque là, tout est simple.

Les choses vont se compliquer en cas de résiliation du contrat de vente. **Quel sera alors le sort du contrat de crédit-bail conclu entre le crédit preneur et la société de crédit-bail ?**

Cette situation est l'une des plus compliquée. Tout d'abord les causes entraînant la résolution du contrat de vente sont multiples. Ça peut être pour « non-conformité du matériel livré », pour « défaillance du fournisseur », pour « un défaut de fonctionnement »,... etc.

Dans un premier temps, la jurisprudence française considérait que la résolution du contrat de vente était sans effet sur le contrat de crédit-bail. Résultat : le locataire qui avait constaté la résolution du contrat de vente du bien pour telle cause, était tenu de payer à la banque bailleuse des loyers, alors que la vente était résolu.

Quelque temps plus tard, la Cour de cassation française est intervenue afin de protéger les intérêts du crédit preneur et ceux de la banque bailleuse.

La jurisprudence française n'a pas intervenu dans le choix du fournisseur ou du matériel. Elle a rendu trois arrêts de principe³¹³. Lesquels disposaient que la résolution de la vente entraînait par ricochet la résiliation du contrat de crédit-bail³¹⁴.

³¹² P. PHILIPPOSIAN, Op.cit., n°14.4, p. 266.

³¹³ Chr, R.T.D.Com et Droit éco, Oct.- Déc. 2006, n°11, p. 896.23 Nov. 1990.

³¹⁴ C. GAVALDA et J. STOUFFLET, Op.cit. n°491 bis, p.654.

Le fournisseur et le crédit preneur sont tenus solidairement de restituer la totalité de la somme versée par l'établissement de crédit à la banque. Aussi le crédit preneur versera à titre d'indemnisation à l'établissement de crédit une indemnisation pour préjudice financier³¹⁵.

Pour la jurisprudence française une fois que le contrat de crédit-bail résilié, le mandat donné au crédit preneur prend également fin³¹⁶.

³¹⁵ P. PHILIPPOSIAN, Op.cit, n°13.3, p. 265.

³¹⁶ V°. Cass.civ., 1ère, 23 juin 1992, bull, civ. I, n°196.

Conclusion

Le crédit-bail est un contrat qui se balance entre deux plans. Juridique d'un côté et économique de l'autre. Il est vrai qu'il constitue une opération originale puisqu'il combine deux différentes techniques. En l'occurrence, le louage et la vente. Cette originalité a forcément des conséquences sur la formation et sur l'exécution du contrat de crédit-bail.

L'opération de crédit-bail apparaît comme une transaction contractuelle complexe. Impliquant le consentement de trois parties en tous et donnant naissance à diverses obligations croisées.

Au plan économique, le crédit-bail est considéré comme une technique de crédit. Ayant ses propres règles. Le présent contrat dispose de quelques inconvénients³¹⁷ et d'un bon nombre d'avantages³¹⁸.

Le crédit-bail reste une technique révolutionnaire. Actuellement, très convoitée grâce à la possibilité de financement « bon marché » offerte aux entreprises en Algérie³¹⁹.

³¹⁷ * Le coût de ce type de financement est élevé par rapport aux petits investisseurs, aussi le crédit preneur ne peut donner le bien financé en garantie pour l'octroi d'un éventuel prêt.

³¹⁸ On peut classer les points positifs du recours au contrat de crédit-bail en trois points, d'abord les avantages pour le crédit preneur, en suite pour le crédit bailleur et enfin pour le fournisseur :

Pour le crédit preneur :* Le premier avantage est la souplesse de son utilisation, le crédit preneur se voit disposer d'un financement à cent pour cent sans fournir aucune garantie réelle, ce qui lui facilite la réalisation de ses projets.

* Le crédit-bail est un moyen qui permet un financement complet de l'investissement, contrairement au crédit classique.

* Le début de l'opération de crédit-bail coïncide avec l'utilisation du bien loué, ce qui permet au locataire de payer les loyers grâce au rendement que produit du bien.

*La finalité du contrat de crédit-bail est la vente du bien loué au crédit preneur, lequel a le droit de lever l'option d'achat si c'est dans son intérêt³¹⁸.

*Parfois, il est plus intéressant de louer plutôt que d'acheter, malgré que les spécialistes pensent que le marché de la location à court terme ne peut survivre lorsque le risque d'abus devient trop important³¹⁸.

* La location évite une sortie importante du capital et évite également de recourir à l'emprunt³¹⁸.

* La possibilité de devenir acquéreur, chance que n'offre pas le contrat de location simple.

Pour la banque bailleuse :* La société de crédit-bail conserve la propriété du matériel, ce qui lui accorde le droit de le revendiquer en cas de faillite du crédit preneur.

* Possibilité de revendiquer le bien en cas de défaillance du locataire.

* La qualité de propriétaire est une garantie contre l'insolvabilité du crédit preneur.

* Les loyers élevés permettent de faire de bons bénéfices.

Pour le fournisseur :*Le développement des ventes grâce à la vente des équipements, lesquels ne se vendraient pas sans le contrat de crédit-bail à cause de leurs coût élevé.

*La location à longue durée permet de fidéliser la clientèle.

En France, le crédit-bail est devenu une partie intégrante de la palette d'outils traditionnels. Dont, dispose une entreprise pour le financement de son développement³²⁰.

En étudiant les aspects juridiques du contrat de crédit-bail en droit comparé. Nous avons pu constater que les différents problèmes que pose le contrat de crédit-bail sont pratiquement identiques, en Algérie et en France. Sauf que les juridictions françaises ont trouvé des solutions jurisprudentielles aux contentieux relatif au crédit-bail.

L'une des questions majeures, discutées dans cette étude a été « **la problématique de la qualification du contrat de crédit-bail** ».

Est-il considéré comme un contrat de louage ou une technique de crédit ?

Il est évident que la nature juridique du contrat de crédit-bail permettra de déterminer les conditions de sa validité. Donc, l'enjeu de la qualification est fondamental. En fait, le crédit-bail est un contrat de louage assorti d'une option d'achat.

Sans laquelle, le présent contrat perdra sa qualification (position du législateur français). Quant à notre législateur, sa position quant à l'exigence de l'option d'achat n'est pas aussi claire.

Dans sa définition du crédit-bail, notre législateur considère à l'article 1, alinéa 3 de l'ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996³²¹ que l'option d'achat est « facultative » à la qualification du contrat de crédit-bail. A l'article suivant, nous retrouvons « **l'option d'achat** » citée parmi les clauses obligatoires à la formation du contrat de crédit-bail.

Plus est encore, le législateur algérien sanctionne l'absence de « l'option d'achat en faveur du crédit preneur » par la perte de la qualification de crédit-bail³²². Donc, l'intervention de notre législateur est urgente, afin d'harmoniser les textes de loi relatifs au contrat de crédit-bail. Il serait préférable de coordonner les dispositions légales en vigueur en modifiant l'article 1, alinéa 3 de la présente ordonnance. En rendant l'option d'achat en faveur du crédit preneur obligatoire, l'article deviendra comme suit :

« ... ayant pour support un contrat de location comportant une option d'achat au profit du locataire », au lieu de « ... ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire » et ceci au motif que l'objectif majeur du contrat de

³¹⁹ R. BREALEY et S. MYERS, in mélange – J. LEMMANN, CH. THIERBIERGE, P. GRUSON, J-M. HOMMET, *Quelques justifications plus discutables du crédit-bail*, Pearson éd, *Principes de gestion financière*, n° 26.2.2, p. 814.

³²⁰ E. GARRIDO, *le crédit-bail : outil de financement structurel...*, Op.cit., T.2.

³²¹ Art 1. al. 3 : « - **ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire...** ».

³²² Art 11. al. 1 : « **...doit, sous peine de perdre une telle qualification, mentionner la durée de location, les loyers, l'option d'achat offerte au crédit preneur en fin de contrat...** ».

crédit-bail est de permettre aux crédits preneurs de devenir acquéreurs des biens loués et non pas d'en user et de les restituer aux établissements de crédit.

D'autres accordent un caractère financier au crédit-bail. Etant donné qu'il est proposé par un établissement de crédit et que ce dernier se limite à son rôle financier. Pour cette raison, les clauses contractuelles sont souvent en faveur du crédit bailleur. Aussi, la loi relative aux opérations de banques et aux établissements financiers lui est applicable également.

Aussi faut-il revenir au but de notre législateur de la réglementation du contrat de crédit-bail. L'ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996 relève du domaine du crédit et non pas du droit civil.

Nous sommes dans la possibilité de déduire que le législateur algérien considère le crédit-bail comme une opération de crédit. Soit, une opération financière et commerciale, régie par les dispositions du droit de commerce. Ainsi que les dispositions légales prévues par le droit de la monnaie et du crédit.

L'autre objectif de notre législateur est de permettre aux banques privées, implantées en Algérie de pratiquer les opérations de crédit-bail dans un cadre réglementaire. Vu que notre gouvernement encourage les investissements étrangers en Algérie.

Quant à **la problématique du sort du bien « objet du contrat de crédit-bail »** en cas de non levée de l'option d'achat. Ce dernier devenu usé à l'issue du contrat. Il est compréhensible que ce ne soit guère la situation que préfère la banque bailleresse. Seulement voilà que ce choix est un droit pour le crédit preneur.

N'oublions pas que la période irrévocable est calculée selon la durée de vie économique du bien loué. L'établissement du crédit fixe les loyers, ainsi que la valeur résiduelle de façon à amortir le prix d'achat du bien et toutes les charges fiscales y afférentes.

Donc, du point de vue économique et comptable, la société de crédit-bail n'est pas perdante en cas de restitution du matériel. D'ailleurs, on parle de « période irrévocable » puisque même en cas de résiliation ou de dissolution de la vente, les loyers versés ne sont pas restitués au crédit preneur.

Quant à **la question du sort du contrat de crédit-bail en cas de disparition de la vente** entraînant la restitution du bien au fournisseur. La jurisprudence française³²³ a statué sur la question. La disparition de la vente entraîne celle du contrat de crédit-bail car l'objet est inexistant et ceci induit à la nullité absolue du contrat de crédit-bail.

³²³ V°. Arrêté du 23 novembre 1990, principe sur la résolution du contrat de crédit-bail en cas de résiliation de la vente.

Annexes

A- Les sociétés habilitées à pratiquer le crédit-bail immobilier

Les opérations de crédit-bail immobilier sont pratiquées en Algérie par les banques, les établissements financiers, ainsi que les sociétés de crédit-bail agréées pour effectuer ce type d'opérations.

En France aux cotés de ces établissements précités. Il existe une autre forme de société pouvant accomplir elles-aussi des opérations de crédit-bail immobilier. En l'occurrence, les Sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie « S.I.C.O.M.I. »³²⁴.

Ces sociétés sont régies par des dispositions spécifiques.

1. Les règles communes aux sociétés de crédit-bail immobilier

En France, les sociétés de crédit-bail sont soumises à la loi de 1966 relative au crédit-bail, ainsi qu'aux dispositions de la loi du 13 et 14 juin 1941 relative aux mesures spéciales pour les entreprises effectuant des opérations de banque à titre accessoires.

Donc, ces sociétés doivent opter pour le statut de banque ou d'établissement financier. De ce fait, elles sont nécessairement des sociétés commerciales. Tel qu'exigé par l'ordonnance du 28 septembre 1967³²⁵. Parmi les obligations des S.I.C.O.M.I. :

- L'inscription sur la liste des banques, elles ont alors la forme de société anonyme ou S.P.A.
- Quant aux établissements financiers, en règle générale n'importe quelle forme sociale³²⁶ peut être adoptée³²⁷. A l'exception des sociétés dont l'objet est le crédit-bail immobilier. L'ordonnance relative au crédit-bail immobilier exige la forme commerciale.
- La réglementation française exige pour les établissements financiers un capital minimum de 2. 500. 000 F³²⁸.
- Avoir un bilan positif et l'adhésion à une association professionnelle.
- Se soumettre aux décisions de la commission de contrôle des banques concernant la communication et la publication de leurs comptes.

³²⁴ Art. 4, Loi du 28 sep 1967 relative au crédit-bail immobilier en France.

³²⁵ V°. Loi du 28 sep 1967, Op. cit.

³²⁶ Art. 8, L. du 13 juin 1941 relative aux mesures spéciales pour les entreprises effectuant des opérations de banque à titre accessoires.

³²⁷ H. BIRBES, n° I.1 p .2.

³²⁸ Arrêté du ministère de l'économie et des finances du 04 fév. 1972, J.O.R.F., 06 fév. 1972.

2. Les règles propres aux S.I.C.O.M.I.

Actuellement, en France, le crédit-bail immobilier est pratiqué par deux formes de sociétés: **les sociétés de crédit-bail** et **les S.I.C.O.M.I.** Ces deux formes de sociétés sont soumises à des règles communes édictées par la loi du 02 juillet 1966 relative au crédit-bail.

Les S.I.C.O.M.I. bénéficient d'un cadre juridique particulier, plus élaboré³²⁹.

Leur cadre est facultatif. Mais, son adoption est assujetti à des règles impératives édictées par l'ordonnance du 28 septembre 1967³³⁰.

Elles sont seules à prendre la dénomination de Société immobilières pour le commerce et l'industrie.

Elles doivent également respecter les conditions suivantes:

- Etre constituée sous forme de société anonyme ou S.A.R.L³³¹, quant à la nomination des dirigeants des S.I.C.O.M.I., elle est soumise aux règles de droit commercial.
- La demande de leur inscription sur la liste des banques ou leur enregistrement comme établissement financier.
- Avoir pour objet exclusif la location d'immeubles à usage professionnel par la technique du crédit-bail immobilier.
- Les statuts seront approuvés par arrêté ministériel. Il est interdit de sortir du cadre de ces statuts³³².
- Il leur est interdit d'acquérir des terrains ou de construire des immeubles pour les revendre.
- Il leur est interdit de gérer un porte feuille de valeur immobilières³³³.

Les S.I.C.O.M.I. ont été créés pour permettre aux entreprises françaises d'accroître leur patrimoine immobilier. Les pouvoirs publics estiment que la raison d'être de ces sociétés immobilières est de faciliter les investissements liés à la production et à la distribution (usines, installations commerciales...).

Aussi, les S.I.C.O.M.I., lesquelles ne localisaient pas leurs investissements dans une région donnée auraient toutes les faveurs de l'administration française.

Les filiales de ces sociétés ont répondu à l'objectif de décentralisation et sont réparties dans les régions faisant l'objet d'un plan d'aménagement du territoire, en consacrant une bonne partie de leurs moyens financiers aux investissements en province.

³²⁹ H. BIRBES, n° I. 1, p. 2.

³³⁰ V° L. du 28 sep 1967 relative au crédit-bail immobilier en France.

³³¹ Art. 6, Ord du 28 sep 1967, Op. cit. p.20.

³³² Art. 2, Loi du 02 juil. 1966 relative au crédit-bail en France.

³³³ H. BIRBES, préc, p.4.

L'inobservation des règles relatives aux S.I.C.O.M.I. est très grave. L'agrément peut être retiré par le ministre de l'économie et des finances. Qui dispose d'un pouvoir discrétionnaire. Le directeur général des impôts peut aussi faire perdre à la S.I.C.O.M.I. ses avantages fiscaux.

La **PRETABAIL-S.I.C.O.M.I.** est l'entreprise la plus décentralisée de France, car les $\frac{3}{4}$ de ses opérations sont effectuées en Province³³⁴.

³³⁴ H. BIRBES, préc, p.6.

B- Bordereau d'inscription d'opération de crédit-bail liée aux biens meubles³³⁵

N° D'ORDRE	ENONCIATION
01	nom et prénom du crédit bailleur.....
02	Domicile..... Profession.....
03	nom et prénom du crédit preneur..... Domicile..... Profession.....
04	Désignation des meubles loués.....
05	Montant global du prix des meubles loués
06	Date du contrat de crédit-bail
07	Montant global des loyers
08	Exigibilités
09	Durée de la location
10	Election de domicile par le crédit bailleur dans le ressort du tribunal de la situation du siège de son établissement

Signature du crédit bailleur N° et date de l'enregistrement

Signature du préposé au registre du commerce

³³⁵ V°. Annexe I, Déc- Exé. n°06-90 du 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail mobilier, J.O.R.A. du 26 fév. 2006, n°10, p. 22.

C- Bordereau d'inscription d'opération de crédit-bail liée au fonds de commerce³³⁶

N° D'ORDRE	ENONCIATION
01	Identification du crédit bailleur et du crédit preneur.....
01 A	Raison sociale ou nom et prénom du crédit bailleur..... Domicile..... Profession.....
01 B	Raison sociale ou nom et prénom du crédit preneur..... Domicile..... Profession.....
02	Date du contrat de crédit-bail
03	Montant global du prix des meubles loués
04	Durée de la location
05	Exigibilités
06	Désignation du fonds de commerce et de ses succursales s'il y a lieu
06 A	Fonds de commerce Succursales Eléments compris dans la location.... Eléments compris dans la location.... Nature de ses opérations Nature de ses éléments ou de leurs opérations.....
06 B	Eléments compris dans la location du fonds de commerce autres que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail et la clientèle.....
07	Election de domicile par le crédit bailleur dans le ressort du tribunal de la situation du siège de son établissement

Signature du crédit bailleur N° et date de l'enregistrement

Signature du préposé au registre de commerce

³³⁶ V°. Annexe II, Déc- Exé. n°06-90, préc, p. 23.

Bibliographie

I. DOCTRINE

A- OUVRAGES GENERAUX

1. Ouvrages généraux en langue arabe

- فرحة زراوي صالح, *الكامل في القانون التجاري الجزائري, المحل التجاري و الحقوق الفكرية*, القسم الأول, *المحل التجاري*, عناصره, طبيعته القانونية و العمليات الواردة عليه, ابن خلدون, 2001.
- محمد حسنين, *عقد البيع في القانون المدني الجزائري*, ديوان المطبوعات الجامعية, 2001.

2. Ouvrages généraux en langue française

- **Jean-Pierre ARCHAMBAULT** et **Marc-André ROY**, *Initiation au Droit des affaires*, Etudes vivantes, 2^{ème} édition, 1995.
- **Sid Ali BOUKRAMI**, *Les mécanismes monétaires et financiers internationaux*, E.N.A., 1986.
- **Alain BÉNABENT**, *Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, Droit privé, DOMAT, Montchrestien, 6^{ème} édition, 2004.
- **Chérif BENNADJI**, *Vocabulaire juridique, éléments pour un dictionnaire des termes officiels*, Office des publications universitaires, 2006.
- **Gérard CORNU**, *Vocabulaire juridique*, P.U.F. 4^{ème} édition, juillet 1994.
- **Paul - A CRÉPEAU** avec le comité adjoint chargé du lexique bilingue: **Pierre MARTINAUD**, **Albert MAYRAND**, **Lucie LAGUE**, *Dictionnaire du Droit privé et lexique bilingue*, éditions Yvon Balais INC, centre de recherche en droit privé et comparé du Québec., 1990-1991.
- **Raymond GUILLIEN** et **Jean VINCENT**, sous la direction de **Serge GUICHARD** et **Gabriel MONTAGNIER**, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 9^{ème} édition, 1993.
- **LE MEVNIER** avec la collaboration du centre international du Droit des affaires, *Dictionnaire juridique, 2000 termes juridiques, locutions latines, sigles et abréviations*, la maison du dictionnaire, Paris, 1998.
- **Dominique LEGEAIS**, *Crédit-bail mobilier*, Revue trimestrielle de Droit commercial et de Droit économique, Dalloz, n°4, oct.-déc. 2006, p.897 et 898.
- **Laure MARINO**, *Droit des contrats spéciaux*, Dyna'sup Vuibert, 2^{ème} édition, 2005.
- **Malaurie PHILIPPE**, **Laurent AYNES** et **Yves Pierre GAUTIER**, *Les contrats spéciaux*, Droit civil, Défrénois, 2^{ème} édition, 2005.

- **Lamy**, Droit économique, concurrence, distribution et consommation, Dalloz, 1998, n°5276, *le crédit-bail sur le fonds de commerce et l'établissement artisanal*.
- **Stéphane PIÉDELIÈVRE**, *Droit bancaire*, Thémis Droit privé, P.U.F., 2ème édition, 2003.
- **René RODIÈRE**, **Jean -Louis RIVES -LANGE**, *Droit bancaire*, collection : Précis Dalloz, Dalloz, 2ème édition, 1975.

B- OUVRAGES SPECIAUX

- **Chantal BRUNEAU**, *Le crédit-bail mobilier, la location de longue durée et la location avec option d'achat*, Banque éditeur, 1999.
- **Hélène BIRBES**, *Les aspects juridiques du crédit-bail immobilier*, 2ème édition, Editions Commerce et industrie, n°51,1972.
- **Luc BERNET-ROLLANDE**, *Le crédit-bail, Principes de techniques bancaires*, Dunod, 24 ème édition, Paris, 2006.
- **Marguerite BOUTELET-BLOCAILLE**, *Droit du crédit*, édition Masson ; Collection: Expertise comptable, D.E.C.S, 1987.
- **R. BREALEY et S. MYERS**, réalisé par: Paul-Jacques LEHMANN (coordination), Christophe THIERBIERGE, Pierre GRUSON et Jean-Marie HOMMET (traduction et adaptation), *Principes de gestion financières*, Pearson éducation, 7ème édition, 2003.
- **Françoise DEKEUWER-DEFFOSSEZ**, *Droit bancaire*, Mémentos, Dalloz, 8ème édition, 2004.
- **Françoise DEKEUWER-DEFFOSSEZ**, *Droit bancaire*, Dalloz, Mémentos, 7ème édition, 2001.
- **Françoise DEKEUWER-DEFFOSSEZ**, *Droit bancaire*, Mémentos, Dalloz, 2ème édition, 1987.
- **Eric GARRIDO**, *Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail*, Revue Banque édition, Tome 1, Collection: Les essentiels de la banque, 2002.
- **Eric GARRIDO**, *Le crédit-bail: outil de financement structurel et d'ingénierie commerciale*, Tome 2. Revue banque édition, Collection: Les essentiels de la banque, 2002.
- **Christian GAVALDA et Bernard BOULOC**, *Le financement des entreprises*, Dalloz, 1973.
- **Christian GAVALDA et Jean STOUFFLET**, *Droit de la banque*, Thémis Droit, P.U.F., 1ère édition, 1974.
- **Denys-Claude LAMONTAGNE**, *La publicité foncière*, édition Yvon Balais INC, 2ème édition, 1996.
- **Jean-Pierre MATTOUT**, *Droit bancaire international*, Banque éditeur, 3ème édition, 2004.

- **Jean-Pierre MATTOU**, *Droit bancaire international*, La revue Banque éditeur, 2^{ème} édition, 1996
- **Alain et Marie-Claire PIEDELIEVRE**, *Droit du crédit*, Collection Gestion, P.U.F., 1^{ère} édition, 1985.
- **Pascal PHILIPPOSIAN**, *Le crédit-bail et le leasing, outils de financements locatifs*, SÈFI éditions, Collection Finance: les classiques, Montréal, 1998.
- **Stéphane PIEDELIEVRE**, *Instruments de crédit et de paiement*, Dalloz, 2^{ème} édition, 2001.
- **Jean-Louis RIVES-LANGE et Monique CONTAMINE-RAYNAUD**, *Droit bancaire*, Dalloz, 6^{ème} édition, 1995.
- **Jean-Louis RIVES-LANGE et René RODIERE**, *Droit bancaire*, Dalloz, collection: Précis Dalloz, 1973.
- **Sophie SABATHIER**, *Droit du crédit*, Ellipses, collection: Mise au point, 2007.
- **Rose - Noëlle SCHUTZ**, *Les recours du crédit preneur dans l'opération de crédit-bail (la théorie générale dans l'obligation à l'épreuve d'un groupe de contrat)*, P.U.F., Tome 25, 1994.
- **Fatiha TALEB**, *Des techniques para bancaires: leasing(ou crédit-bail) ou location financière (factoring ou affacturage international) et de leur régime international*, Office des publications universitaires, projet 1997.
- **Patrice VIZZAVONA**, *Gestion financière*, Bible Book, Berti éditions, 9^{ème} édition, 2004.
- **James C. VAN HORNE**, *Principes de gestion financière*, Economica, Gestion, 6^{ème} édition, 1991.
- **James C. VAN HORNE**, *Gestion et politique financière, la gestion à long terme*, Tome 1, 1^{ère} édition, Dunod, Collection: Dunod entreprise, 1972.

II. ARTICLES

- C. CHAMPAUD, *La loi du 2 juillet 1966 sur le crédit-bail*, J.C.P., 1966, édition. C.I. 80299, IV.
- PARLÈONI, n°57, *Contrat*, Paris, 16 octobre 1971.
- PARLÈONI, *le contrat de lease-back*, R.T.D.Com, 1972-699.
- Michèle HARICHAUX – RAMUL, *le transfert des garanties dans le crédit-bail mobilier*, R.T.D.Com, 1978.209.
- Marion FONDANÈCHE, *Le crédit-bail immobilier et le redressement judiciaire des entreprises*, Gaz. Pal. 1986, II octobre 1986, p.571; V. Lamy Droit économique, section II, 1998, n°5274, page 1881.

- Revue trimestrielle de Droit commercial et de Droit économique, Dalloz, n°1, avril -juin 2000, n°12, page 434, 435, concernant la résiliation.
- Chronique, R.T.D.Com et Droit économique, octobre -décembre 2006, n°11, page 896.
- Revue Sciences humaines, Le boom de la finance islamique, Economie, novembre 2008, n° 198, page 16.

III. TEXTES JURIDIQUES

A- Conventions internationales

1. La convention de Rome du 19 juin 1980 relative aux opérations bancaires internationales, applicables aux obligations contractuelles.
2. La convention d'Ottawa du 28 mai 1988 sur l'affacturage international et le crédit-bail mobilier international, rédigée par Paula HOWARTH, secrétariat d'UNIDROIT.

B- Législation

1. Législation algérienne

a. Ordonnance

- Ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil.
- Ordonnance n°75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce.
- Ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996, relative au crédit-bail,(J.O.R.A n°3 du 14 janvier 1996,page 20).
- Ordonnance n°03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit, (J.O.R.A n°52 du 27 août 2003, page 3).

b. Lois

- Loi n°03-15 du 25 octobre 2003 portant approbation de l'ordonnance n°2003-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit.

c. Textes réglementaires

- Règlement n°92-05 du 22 mars 1992 concernant les conditions que doivent remplir les fondateurs, dirigeants et représentants des banques et établissements financiers, (J.O.R.A., n°8 du 7 février 1993, page 10).
- Règlement n°93-01 du 3 janvier 1993 fixant les conditions de constitution des banques et établissements financiers et d'installation de succursales de banques et d'établissements financiers étrangers, (J.O.R.A., n°17 du 14 mars 1993, page 13).
- Règlement n°95-06 du 19 novembre 1995 relatif aux activités connexes des banques et des établissements financiers, (J.O.R.A., n°81 du 27 décembre 1995, page 15).
- Règlement n°96-06 du 03 juillet 1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément, (J.O.R.A., n°66 du 03 novembre 1996, page 11).
- Règlement n°04-01 du 4 mars 2004 relatif au capital minimum des banques et établissements financiers exerçant en Algérie.
- Décret exécutif n°06-90 du 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail mobilier (J.O. R.A n°10 du 26 février 2006).
- Décret exécutif n°06-91 du 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier, (J.O.R.A n°10 du 26 février 2006).

d. Décisions et instructions

- Instruction n°96-07 du 22 octobre 1996 relative aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et aux conditions de leurs agréments.
- Décision n°97-03 du 28 juin 1997 portant agrément d'une société de crédit-bail, (J.O.R.A. n°71, année 1997, page 39).
- Décision n°02-02 du 20 février 2002 portant agrément d'une société de crédit-bail.
- Décision n°06-01 du 22 février 2006 portant agrément d'un établissement financier.
- Décision n°06-02 du 11 mars 2006 portant agrément d'une société de crédit-bail.

2. Législation française

a. Ordonnances

- Ordonnance n°67-837 du 28 septembre 1967 relative au crédit-bail immobilier et aux S.I.C.O.M.I.

b. Lois

- Loi bancaire du 14 juin 1941 relative à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire.
- Loi n°66-455 du 02 juillet 1966 relative au crédit-bail.
- Loi n°67-837 du 28 septembre 1967 relative au crédit-bail immobilier.
- Loi n°78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection du consommateur dans le domaine de certaines opérations de crédit, appelée **Loi Scrivener** codifiée à l'article L.311-1 et suivants du Code de la consommation.
- Loi du 15 juillet 1980 relative au statut des S.I.C.O.M.I.
- Loi n°84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit en France, modifiée par la directive européenne du 10 mai 1993 concernant les services d'investissement dans le domaine des valeurs mobilières.
- Loi n°85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation des entreprises.
- Loi n°86-12 du 06 janvier 1986 relative au renouvellement des baux commerciaux et au crédit-bail sur le fonds de commerce et l'établissement artisanal.
- Loi n°89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, appelée « Loi Doubin ».
- Loi n°91-636 du 10 juin 1991 relative au crédit-bail international,(J.O.R.A du 11 juillet 1991).
- Loi n°95-115 du 04 février 1995 relative à l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.
- Méga Code de commerce, (article L.313-7 et suivants du Code monétaire et financier) Dalloz, 2002, p.1600 et suivant.
- Loi n°2008-705 du 17 juillet 2008, autorisant la ratification de la convention de Rome du 19 juin 1980 à l'adhésion des nouveaux Etats membres de l'U.E.

c. Décrets et Arrêtés

- Décret n°55-22 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.
- Décret n°72-665 du 04 juillet 1972 relatif à la publicité des opérations de crédit-bail en matière mobilière et immobilière.
- Décret n°95-846 du 18 juillet 1995 portant publication de la convention sur l'affacturage international et du crédit-bail international, signée par la France le 07 novembre 1989, J.O.R.F. du 27 juillet 1995, page 11020.

- Arrêté du 11 janvier 1990 sur la terminologie économique et financière, J.O.R.F. du 31 janvier 1990, Gaz.Pal.1990, L 18. p.1288.
- Circulaire n°48 du 30 septembre 1968 relative aux biens immeubles à usage professionnel, à financés par les SICOMI.

IV. LES SITES INTERNET

- www.joradp-dz.com
- www.legifrance.gouv.fr
- www.unidroit.org
- www.revues.org
- www.ump-senat.fr
- [www.jorf de la rép fr.fr](http://www.jorf.de.la.rep.fr.fr)
- <http://lexinter.net/dz/credit-bail.ertm>

Table des matières

Introduction	03
Partie 1 : La définition du contrat de crédit-bail, sa formation et ses effets juridiques	07
CHAPITRE 1: La définition du contrat de crédit-bail	07
Section 1 : La notion et les caractéristiques du contrat de crédit-bail	07
Paragraphe 1: La notion du contrat de crédit-bail	07
Paragraphe 2: Les caractéristiques du contrat de crédit-bail	10
Section 2 : La nature juridique du contrat de crédit- bail	10
Paragraphe 1: L'achat du bien par la banque et la promesse unilatérale de louage	13
Paragraphe 2: La promesse unilatérale de vente de la part du crédit bailleur	14
Section 3 : Le crédit-bail et les opérations connexes	16
Paragraphe 1: Le crédit-bail et la location	16
A- Le crédit-bail et la location simple	16
B- Le crédit-bail et la location vente	17
C- Le crédit-bail et la location avec promesse de vente	17
D- Le crédit-bail et la location financière	17
E- Le crédit-bail et la location service	18
Paragraphe 2: Le crédit-bail et la vente	18
A- Le crédit-bail et la vente à tempérament	18
B- Le crédit-bail et la vente à crédit	28
C- Le crédit-bail et la vente avec clause de réserve de propriété	19
Paragraphe 3: Le crédit-bail et le prêt	19
CHAPITRE 2: La formation du contrat de crédit-bail	20
Section 1: Les conditions de fond et de forme à la validité du contrat de crédit-bail	20
Paragraphe 1: Les conditions de fond nécessaires à la validité du contrat de crédit-bail	20
A. Les conditions de fond communes aux contrats	21
B. Les conditions de fond propres au contrat de crédit-bail	21
1. La qualité et la capacité des personnes contractantes	22
2. L'objet du contrat de crédit-bail	26
3. La durée de contrat de crédit-bail	26
4. Les loyers et le prix de vente du bien loué	27
5. Le choix et la commande du matériel	27
Paragraphe 2: Les conditions de forme nécessaires à la validité du contrat de crédit-bail	29
A- La signature du contrat de crédit-bail	29
B- La formalité de publicité	29
1. Les procédures de la formalité de publicité	30
2. Le lieu où s'effectue la formalité de publicité	31
3. La radiation de la publicité	32
4. Le défaut de publicité	33

Section 2 : Le procédé de conclusion du contrat de crédit-bail	33
Paragraphe 1 :La phase précontractuelle	34
Paragraphe 2 : La phase contractuelle	34
A- La promesse d'achat de la part du crédit bailleur	34
B- La promesse de louage de la part du crédit preneur	34
C- La promesse unilatérale de vente de la part du crédit bailleur	35
CHAPITRE 3 : Les effets juridiques du contrat de crédit-bail	35
Section 1 :Les droits et obligations du crédit bailleur	35
Paragraphe 1 :Les droits du crédit bailleur	36
A- Le droit aux loyers	36
B- Le droit de propriété	36
C- Le droit de restitution du bien.....	37
Paragraphe 2 : Les obligations de la banque bailleresse	37
A- Les obligations financières	37
1. L'achat et le paiement du prix du bien	37
2. La publicité du contrat de crédit-bail	38
B- Les obligations relatives au bien	39
1. La garantie de la jouissance paisible du bien loué	39
2. L'obligation de transférer la propriété du bien	39
3. L'obligation de délivrance du matériel	39
C- Les obligations particulières aux sociétés de crédit-bail, aux banques et aux établissements financiers	39
Section 2 : Les droits et obligations du crédit preneur	40
Paragraphe 1 :Les droits du crédit preneur	40
A- Les droits du crédit preneur sur l'objet du contrat	41
B- Les droits du crédit preneur à l'égard du fournisseur	41
C- Les droits du crédit preneur à l'égard de la société de crédit-bail	41
Paragraphe 1 : Les obligations du crédit preneur	42
A- L'obligation de paiement des loyers	42
B- L'obligation d'utiliser le bien loué	43
C- L'obligation d'entretien et d'assurance	43
D- L'obligation de recours contre le fournisseur en cas de nécessité	45
E- L'obligation d'informer la société de crédit-bail	45
F- L'obligation déclarative	46
Section 3 :Les droits et obligations du fournisseur	47
Paragraphe 1 :Les droits du fournisseur	47
A- Les droits du fournisseur envers la banque bailleresse.....	47
B- Les droits du fournisseur à l'égard du locataire	48
Paragraphe 2 : Les obligations du fournisseur	48
A- Les obligations du fournisseur à l'égard de la société de crédit-bail	49
B- Les obligations du fournisseur à l'égard du crédit preneur	49
PARTIE 2 :Les adaptations particulières du contrat de crédit-bail, ses garanties et son extinction	51
CHAPITRE 1 : Les adaptations particulières du contrat de crédit-bail	51
Section 1 :Le crédit-bail national	51
Paragraphe 1 :Le crédit-bail mobilier	51

A- L'objet du crédit-bail mobilier	52
B- Le caractère professionnel de l'opération du contrat de crédit-bail mobilier	53
C- L'option d'achat	53
D- Le déroulement de l'opération du contrat de crédit-bail mobilier	54
Paragraphe 2: Le crédit-bail immobilier	55
A- Le particularisme du contrat de crédit-bail immobilier	56
B- Le régime juridique du contrat de crédit-bail immobilier	57
C- Les contrats préparatoires au contrat de crédit-bail immobilier	59
1. Le cas de l'immeuble déjà construit	60
2. Le cas de l'immeuble à construire	60
D- La formation du contrat de crédit-bail immobilier	61
1) Quels sont les biens immeubles objet du contrat de crédit-bail immobilier..	61
a. La banque bailleuse	61
b. Le crédit preneur	61
2) Les parties au contrat de crédit-bail immobilier	62
3) Les dispositions particulières relatives au crédit-bail immobilier	65
4) La publicité du contrat de crédit-bail immobilier.....	66
5) Les cas particuliers	67
Paragraphe 3: Le crédit-bail sur le fonds de commerce et sur l'établissement artisanal.....	68
Section 2: Le crédit-bail international	71
Paragraphe 1: Le cas de la vente internationale	73
Paragraphe 2: La loi applicable au crédit-bail international	73
Section 3: Le crédit-bail adossé et la cessions-bails	74
Paragraphe 1: Le contrat du crédit-bail adossé	74
Paragraphe 2: La cessions-bails	74
CHAPITRE 2:Les garanties du contrat de crédit-bail et son contentieux	75
Section 1: Les garanties du contrat de crédit-bail	76
Section 2: Le contentieux du contrat de crédit-bail	76
CHAPITRE 3: L'extinction du contrat de crédit-bail	78
Section 1: L'extinction ordinaire du crédit-bail et ses effets juridiques	78
Paragraphe 1: L'extinction ordinaire du contrat de crédit-bail à la fin de sa durée	78
Paragraphe 2: Les effets juridiques de l'extinction ordinaire du contrat de crédit-bail	78
A- La levée de l'option d'achat par le crédit preneur	79
B- La restitution du bien loué	79
C- La possibilité d'une relocation pour une nouvelle durée	80
Section 2: L'extinction du contrat de crédit-bail pendant la durée contractuelle	80
Paragraphe 1: La nullité	80
Paragraphe 2: La résiliation	81
A. La résiliation consécutive à la défaillance du locataire	81
B. La résiliation consécutive à la résolution du contrat de vente du bien	82
Conclusion	84
Annexes	87
Bibliographie	92

Tables des matières 99

Intitulé du mémoire de magister :

LES ASPECTS JURIDIQUES DU CONTRAT DE CREDIT- BAIL EN DROIT COMPARE

Résumé :

Le contrat de crédit- bail est une location assortie d'une option d'achat en faveur du crédit preneur.

Cette convention de crédit est conclue entre le crédit bailleur et le crédit preneur.les parties au contrat supportent des obligations et jouissent de droit, régis par l'ordonnance n°96-09 relative au contrat de crédit- bail. L'objet de ce contrat peut être un bien immeuble ou un bien meuble.

Des garanties sont exigées, par la loi.

Ce contrat est à durée déterminée, de ce fait nous devons discuter de son extinction. Cette dernière peut être ordinaire ou extraordinaire.

Les mots clés :

Crédit-bail; Formation du contrat de crédit- bail; Crédit-bail immobilier; Crédit bailleur; Crédit preneur; Garanties exigées du contrat; Extinction du contrat; Titre de propriété du bien loué; loyers; locataire.