



**REUNION DES PERSONNES INVITEES PAR LA
SESSION CONJOINTE DE L'ASSEMBLEE
GENERALE D'UNIDROIT ET DU COMITE
D'EXPERTS GOUVERNEMENTAUX D'UNIDROIT EN
VUE DE LA FINALISATION ET DE L'ADOPTION
D'UN PROJET DE LOI TYPE SUR LA LOCATION
(LEASING) A TRAVAILLER EN ETROITE
COOPERATION AVEC LE SECRETARIAT
D'UNIDROIT POUR PREPARER UN COMMENTAIRE
OFFICIEL SUR LA LOI TYPE D'UNIDROIT SUR LA
LOCATION ET LA LOCATION-FINANCEMENT
Rome, 23/24 juin 2009**

UNIDROIT 2009
Etude LIXA – Doc. 22
Original: anglais
juin 2009

PREMIER PROJET DE COMMENTAIRE OFFICIEL

(préparé par M. R.M. DeKoven, Rapporteur de la Session conjointe):

PROJET REVISE DE REDACTION

(du Gouvernement du Canada)

Suite aux commentaires sur le premier projet de Commentaire officiel sur la Loi type sur la location et la location-financement préparé par M. R.M. DeKoven, Rapporteur de la Session conjointe de l'Assemblée Générale d'UNIDROIT et du Comité d'experts gouvernementaux d'UNIDROIT en vue de la finalisation et de l'adoption d'un projet de loi type sur la location (leasing) reçus au 25 mai 2009 – MM. N.J. Makhubele et I.S. Thindisa (Afrique du sud), Présidents du Comité d'experts gouvernementaux, ainsi que des Gouvernements du Canada, des Etats-Unis d'Amérique et de la France, en tant que membre du Comité de rédaction – et regroupés dans le document Etude LIXA – Doc. 20, le Secrétariat d'UNIDROIT a reçu le 22 juin 2009 un projet révisé du premier projet de Commentaire officiel envoyé par le Gouvernement du Canada. Le Gouvernement du Canada a indiqué que ce projet révisé reprenait ses commentaires précédents pour lesquels il avait indiqué que des adjonctions ou des modifications au premier projet de Commentaire officiel étaient nécessaires sans avoir fourni de propositions de rédaction spécifiques. Le Gouvernement du Canada a par ailleurs indiqué qu'il avait tiré le plus grand profit dans la préparation de son projet révisé des commentaires soumis par les Gouvernements des Etats-Unis d'Amérique et de la France et qu'il avait incorporé nombre de ces commentaires et suggestions dans son projet révisé.

Le projet révisé du Commentaire figure ci-dessous. Il est présenté sous chaque article de la Loi type.

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article premier – Champ d’application

La présente Loi s’applique à toute location d’un bien, lorsque le bien se trouve sur le territoire de [l’Etat], lorsque le centre des intérêts principaux du preneur se trouve sur le territoire de [l’Etat] ou lorsque le contrat de location prévoit que la loi de [l’Etat] régit l’opération.

Commentaire

1. *L’article premier prévoit que la loi s’applique à “toute location d’un bien” : voir le commentaire officiel sur les définitions de “location” et de “bien” de l’article 2 de la Loi.*
2. *La Loi s’applique lorsque le bien se trouve sur le territoire de l’État adoptant, ou le centre des intérêts principaux du preneur se trouve sur le territoire de l’État adoptant, ou les parties conviennent que la loi de l’État adoptant régit l’opération. La mention du “centre des intérêts principaux” incorpore implicitement la définition de cette expression qu’on trouve à l’Article 2 b) de la Loi type de la CNUDCI sur l’insolvabilité internationale (CNUDCI 1997) et dans le préambule 13 du Règlement du Conseil de l’Union Européenne #1346/2000, 2000 J.O.(L 160) 1, 2 (UE).*
3. *Une opération peut relever du champ d’application des lois sur la location de pas moins de trois États différents (si le bien se trouve dans l’État A, le centre des intérêts principaux du preneur dans l’État B et si les parties ont convenu que la loi de l’État adoptant régit l’opération de location). Dans de tels cas, ce sont les règles générales des conflits de lois de l’État du for qui déterminent quelle sera la loi applicable. En d’autres termes, les facteurs de rattachement territoriaux énoncés à l’article premier ne visent pas à supplanter le droit international privé général d’un État qui adopte la Loi type.*
4. *Par exemple, la règle générale de conflits de lois de l’État dans lequel le preneur est situé peut renvoyer à des questions relatives à l’opposabilité aux tiers du titre du bailleur sur le bien loué par rapport à la loi de l’État où le bien est situé. En cas de différend entre le bailleur et un tiers dans l’État où le preneur est situé, la loi de l’État dans lequel se trouve le bien loué s’appliquerait, même si l’État du for a adopté la Loi type.*

Article 2 – Définitions

Au sens de la présente Loi, le terme:

Bien désigne toute chose, existante ou future, y compris la chose à transformer, à usage artisanal, commercial ou professionnel du preneur, notamment un bien d’équipement, un immeuble, du matériel, de l’outillage, ainsi que les plantes et les animaux même non encore arrivés à terme. En sont exclues la monnaie et les valeurs mobilières. Toutefois, aucun bien meuble ne cesse de l’être du simple fait de son incorporation ou de sa fixation à un immeuble.

Commentaire

1. *La définition de bien est importante puisqu’elle détermine quels biens peuvent faire l’objet d’une location qui relève du champ d’application de la Loi type.*

2. *Bien est défini de manière à inclure "toute chose, [...], y compris la chose à transformer, à usage artisanal, commercial ou professionnel du preneur". Le recours à l'expression " toute chose" pourrait être comprise comme incluant les biens qui ne font l'objet que de simples droits subjectifs n'ayant pas de valeur objectivement déterminable. Toutefois, comme en témoigne les exemples précis donnés dans la définition, seuls les biens qui peuvent faire l'objet d'un droit réel peuvent être qualifiés de bien.*

3. *La restriction aux biens à usage artisanal, commercial ou professionnel du preneur signifie que le bail d'un bien acquis par le preneur à des fins personnelles, familiales ou domestiques ne relève pas du champ d'application de la loi. Il peut arriver que le preneur acquière le bien loué en vue de l'utiliser à des fins à la fois professionnelles et personnelles. Si l'usage professionnel constitue l'usage principal, la définition de bien est remplie.*

4. *La définition de bien est suffisamment large pour inclure la propriété intellectuelle, y compris les logiciels. Le logiciel peut être intégré à un bien corporel de manière à former une seule chose fonctionnelle, par exemple, une automobile. Dans ce cas, ce qui fait l'objet de la location serait l'automobile et non le logiciel de sorte que la question de savoir si le bien inclut un logiciel ne se pose pas.*

5. *Toutefois, le logiciel peut être indépendant de l'objet en lien avec lequel il doit être utilisé, par exemple, un programme conçu pour être installé dans un ordinateur. Dans ce cas, il faut tenir compte de la définition de "location" qui exige qu'il s'agisse d'une opération dans laquelle le bailleur "confère [...] le droit de détention et de jouissance du bien..." La Loi ne définit pas la détention, laissant ainsi au droit général de chaque État le soin de définir ce concept. Dans les États où le terme "détention" renvoie à la possession physique réelle d'un bien corporel, la "détention" ne peut viser les biens incorporels comme la propriété intellectuelle. Dans un tel cas, la loi ne s'appliquerait pas à une opération dans laquelle le "preneur" acquiert le droit d'utiliser une propriété intellectuelle.*

6. *Dans les États où la "détention" a un sens large incluant le contrôle fonctionnel ou la possession réputée, la Loi pourrait s'appliquer à une opération impliquant le droit d'utiliser un bien incorporel. Bien sûr, le droit d'usage du preneur serait limité par les clauses établies par le bailleur dans le contrat de location.*

Location-financement désigne une location, avec ou sans option d'achat de tout ou partie du bien, qui présente les caractéristiques suivantes:

- a) le preneur choisit le bien et le fournisseur; et**
- b) le bailleur acquiert le bien ~~en vue d'une~~ à une fin de location, dont le fournisseur a connaissance; et**
- c) les loyers ou autres sommes stipulés au contrat de location tiennent compte, ou ne tiennent pas compte, de l'amortissement de la totalité ou d'une partie importante de l'investissement du bailleur.**

Commentaire

1. *La définition d'une location-financement devrait être rapprochée de la définition de base d'une location qui est décrite comme "une opération par laquelle une personne confère à une autre personne le droit de détention et de jouissance du bien pour une durée déterminée et moyennant le paiement de loyers". La caractéristique typique d'une location-financement, c'est la présence*

d'un tiers fournisseur choisi par le preneur de qui le bailleur acquiert le bien aux termes d'un contrat de fourniture distinct.

2. Le paragraphe c) de la définition de location-financement confirme qu'il n'est pas nécessaire que les paiements effectués par le preneur pendant la durée de la location amortissent l'investissement total du bailleur. De même, le préambule de la définition confirme qu'il n'est pas nécessaire que la location inclut une option d'achat. En d'autres termes, une location-financement peut inclure la location-exploitation. Cette possibilité reflète l'évolution des pratiques de l'industrie dans lesquelles les preneurs sont souvent intéressés seulement à acquérir l'avantage de la détention et de l'utilisation d'un bien pour une période de temps précise.

3. Si le bailleur reloue le bien à la fin de la location-financement, cette nouvelle location peut être qualifiée de "location-financement" si elle remplit les exigences des paragraphes a) et b) de la définition. La capacité du bailleur de relouer le bien dans une opération qui peut être considérée comme une location-financement lui permet tant de réduire les loyers du preneur que de faire profiter le preneur subséquent des obligations qu'il avait envers le premier preneur en vertu de l'article 7 de la Loi.

4. L'exigence énoncée à l'alinéa b) de la définition qui prévoit que le fournisseur doit avoir connaissance du fait que le bailleur acquiert le bien à une fin de "location" est remplie étant donné que la connaissance de l'identité du preneur est inutile. L'exigence énoncée au paragraphe a) portant que le preneur choisit le fournisseur est remplie dans la mesure où le preneur sait que la location vise une nouvelle location d'un bien qu'un bailleur a acquis d'un fournisseur à des fins de location et qu'il connaît l'identité du fournisseur.

Matériel d'équipement aéronautique de grandes dimensions désigne tous les "biens aéronautiques" tels que définis dans le Protocole portant sur les questions spécifiques aux matériels d'équipement aéronautiques à la Convention relative aux garanties internationales portant sur des matériels d'équipement mobiles, signé au Cap le 16 novembre 2001.

Commentaire

1. Cette définition devrait être lue de concert avec les commentaires faits pour le paragraphe 2 de l' Article 3.

Location désigne une opération ~~[contrat]~~ par laquelle une personne confère à une autre personne le droit de détention ~~possession~~ et de jouissance du bien pour une durée déterminée et moyennant le paiement de loyers. Le terme couvre la sous-location.

Commentaire

1. Cette définition devrait être lue de concert avec les commentaires faits au sujet des définitions de "bien" et de "location-financement".

Preneur désigne la personne qui acquiert le droit de ~~possession~~ détention et de jouissance du bien en vertu d'une location. Le terme couvre le sous-preneur.

Commentaire

1. Pour interpréter cette définition, il faudrait tenir compte de la définition de "bien" qui exige du preneur qu'il acquière le bien principalement à des fins professionnelles pour que la location relève du champ d'application de la Loi.

Bailleur désigne la personne qui confère le droit de possession—détention et de jouissance d'un bien en vertu d'une location. Le terme couvre le sous-bailleur.

Commentaire

1. Le terme "bailleur" désigne "la personne" qui conclut un bail. Par conséquent, il n'est pas nécessaire que le bailleur soit exclusivement ou principalement dans le milieu de la location. Par exemple, il peut être un marchand qui vend également des biens pouvant faire l'objet d'une location.

2. Aux termes de l'article 2, le terme personne désigne toute personne morale ou physique, et le terme "fournisseur" la personne auprès de laquelle le bailleur acquiert le bien à une fin de location en vertu de la location-financement. Ainsi, le fait que le bailleur soit une filiale du fournisseur ou autrement étroitement lié à celui-ci ne porte pas atteinte au statut du bailleur dans la mesure où ce dernier est une personne morale ou physique différente.

Personne désigne toute personne morale de droit public ou de droit privé, ou toute personne physique.

Commentaires

1. La définition de "personne" n'indique pas ce qu'est une personne "morale" : cela sera déterminé en vertu du droit général des personnes de chaque État adoptant.

2. Le terme personne est utilisé dans les définitions de preneur, de bailleur et de fournisseur et un renvoi aux commentaires devrait figurer dans la définition de ces termes.

Fournisseur désigne la personne auprès de laquelle le bailleur acquiert le bien à une fin de location en vertu de la location-financement.

Contrat de fourniture désigne le contrat par lequel le bailleur acquiert le bien à une fin de location en vertu de la location-financement.

Commentaire

1. Ces définitions doivent être lues conjointement avec les commentaires sur l'article 7 et avec ceux sur la définition de location-financement, prévue à l'article 2.

Article 3 – Autres lois

- 1. La présente Loi ne s'applique pas à la location assimilée à une sûreté réelle mobilière.**
- 2. La présente Loi ne s'applique pas à une location ou à un contrat de fourniture portant sur un matériel d'équipement aéronautique de grandes dimensions, à moins que le bailleur, le preneur et le fournisseur en aient convenu différemment par écrit.**

Commentaire

- 1. Les locations-financements sont régies par le régime juridique applicable aux sûretés réelles mobilières traditionnelles dans certains États qui partent du principe que ces opérations sont équivalentes sur le plan du financement. Par conséquent, le paragraphe 3(1) exclut "la location assimilée à une sûreté réelle mobilière" du champ d'application de la Loi type.*
- 2. Dans le Guide législatif de la CNUDCI, on adopte une approche fonctionnelle à l'égard du concept de sûreté réelle mobilière. La sûreté réelle mobilière est définie comme un droit réel sur un bien meuble constitué par une convention en garantie du paiement ou d'une autre forme d'exécution d'une obligation, que les parties aient ou non appelé la convention ou l'opération créant le droit convention constitutive de sûreté. En vertu de cette approche, une location-financement serait traitée comme une sûreté mobilière sous le régime du Guide.*
- 3. Le Guide reconnaît également un autre concept de "droit de crédit-bail" pour les États qui choisissent d'adopter une approche non unitaire à l'égard des opérations qui visent à financer l'acquisition d'un bien particulier. Une location-financement serait également régie par le Guide dans les États qui adoptent cette approche.*
- 4. On espère que les États adopteront les lois, notamment la Loi type, selon le Guide législatif de la CNUDCI. Le cas échéant, le paragraphe 3(1) indique clairement qu'une location-financement mettant en jeu des biens meubles, corporels et incorporels, est régie par la Loi type sur la location et la location-financement et la loi applicable aux sûretés réelles.*
- 5. Le paragraphe 3(2) prévoit que les matériels d'équipement aéronautiques de grandes dimensions du type visé par le Protocole portant sur les questions spécifiques aux matériels d'équipement aéronautiques à la Convention relative aux garanties internationales portant sur des matériels d'équipement mobiles, adopté à Cape Town, en 2001 (c.-à-d. les cellules, les moteurs d'aéronef et les hélicoptères d'une certaine grandeur), sont exclus du champ d'application de la Loi, à moins que le bailleur, le preneur et le fournisseur en aient convenu différemment par écrit. Les mots "à moins que le bailleur, le preneur et le fournisseur en aient convenu différemment par écrit" signifient "à moins que et dans la mesure où". Ainsi, les trois parties pourraient convenir d'une application partielle. Cette exclusion supprime une source possible de conflit entre la Loi et la Convention.*

Article 4 – Interprétation

- 1. Pour l'interprétation de la présente Loi, il est tenu compte de son origine internationale et de la nécessité de promouvoir l'uniformité de son application et le respect de la bonne foi.**

2. Les questions concernant les matières régies par la présente Loi qui ne sont pas expressément réglées par elle sont tranchées selon les principes généraux dont elle s'inspire.

Commentaire

1. Le paragraphe 4(1) reflète une règle d'interprétation bien établie dans les instruments internationaux qui vise à encourager les tribunaux à tenir compte de la jurisprudence et de la doctrine d'autres États avec lesquels ils ont un instrument commun afin de promouvoir l'uniformité. Évidemment, cette interprétation ne s'applique pas aux modifications qu'apportent les États à la Loi type.

2. Le paragraphe 2 constitue également une règle d'interprétation habituelle dans les instruments internationaux par laquelle on veille à ce que les lacunes et les ambiguïtés mineures dans le texte ne deviennent pas des moyens d'introduire des écarts importants dans le droit national. Par conséquent, les questions qui ne sont pas explicitement réglées dans la Loi le seront conformément aux principes généraux. Cette règle d'interprétation s'applique seulement aux domaines visés par la loi. Il ne s'agit pas d'une autorisation de créer de nouvelles règles explicites sur les domaines à l'égard desquels la Loi est muette.

Article 5 – Liberté contractuelle

Sous réserve des articles 7(4) et 22(3) et de la loi de [cet Etat], le bailleur et le preneur peuvent déroger aux dispositions de la présente Loi et en modifier les effets, et fixent librement le contenu de la location.

Commentaire

1. L'article 5 reprend le principe de l'autonomie des parties dans les locations. Par conséquent, les dispositions de la Loi peuvent être modifiées par une entente entre le bailleur et le preneur. Les parties peuvent ainsi entretenir leurs relations en fonction de leurs préoccupations tout en respectant la Loi.

2. L'article 5 énonce deux exceptions précises à la liberté contractuelle des parties : l'article 7 (relatif au contrat de fourniture entre le bailleur et le fournisseur) et l'article 22 (relatif aux contrats portant sur les dommages-intérêts conventionnels).

3. L'article 7 reconnaît que le contrat de fourniture entre le bailleur et le preneur est conclu au nom du preneur. Par conséquent, le preneur a la même position juridique par rapport au fournisseur que s'il avait conclu un contrat directement avec le fournisseur, et le bailleur est libéré de ses obligations de fournisseur envers le preneur. Afin de ne pas nuire à cet objectif qui est dans l'intérêt des trois parties, l'article 7 prévoit que celles-ci ne peuvent pas déroger aux paragraphes 7(1), (2) et (3) (paragraphe 7(4)).

4. L'article 22 habilite les parties à convenir d'une certaine somme en dommages-intérêts conventionnels en cas de manquement. Cependant, cette somme peut être réduite à un montant raisonnable si elle est manifestement excessive par rapport au préjudice découlant de l'inexécution. Dans leur contrat de location, les parties ne peuvent pas déroger à cette conséquence. Le fait de rendre cette disposition obligatoire garantit qu'un preneur, dont le pouvoir de négocier peut être moindre dans les opérations de location courantes, ne soit pas exposé à une plus grande faillite à la suite d'un manquement à un contrat de location qui a causé au bailleur une perte réelle

manifestement disproportionnée à la somme convenue. Cependant, en pratique, l'une ou l'autre des parties pourraient être le bénéficiaire de cette disposition.

5. *En outre, l'article 5 prévoit que la liberté contractuelle des parties est régie par d'autres lois de l'État adoptant (par exemple, des règles obligatoires sur les conséquences de la fraude ou sur l'incapacité juridique).*

CHAPITRE II: EFFETS DE LA LOCATION

Article 6 – Effets entre les parties et à l'égard des tiers

Sous réserve des dispositions de la présente Loi:

a) le contrat de location produit ses effets entre les parties conformément à ses dispositions; et

b) les droits et les recours des parties sont opposables aux acquéreurs du bien et aux créanciers des parties, y compris à un administrateur d'insolvabilité.

Commentaire

1. *Le paragraphe 1 de l'article 6 confirme que le contrat de location produit ses effets entre les parties conformément à ses dispositions et le paragraphe 2 énonce que les droits et les recours des parties sont opposables aux acquéreurs du bien et aux créanciers des parties, y compris à un administrateur d'insolvabilité.*

2. *L'article 6 s'applique "sous réserve des dispositions de la présente Loi". Les autres dispositions intègrent les exceptions prévues dans les autres lois de l'État, ce qui a pour effet d'intégrer indirectement les exceptions autres que celles qui sont énoncées expressément dans la Loi. Plus particulièrement, les effets du contrat de location entre les parties aux termes du paragraphe 1 sont assujettis aux exceptions énoncées à l'article 5, qui intègre les exceptions prévues dans les autres lois de l'État (voir le commentaire relatif à l'article 5). De même, l'opposabilité des droits et recours des parties à des tiers créanciers s'effectue, en vertu de l'article 8, sous réserve des privilèges des créanciers en vertu des autres lois de l'État (voir le commentaire relatif à l'article 8). Dans les deux cas, une "autre loi" s'entend par exemple d'une loi sur l'insolvabilité.*

Article 7 – Preneur en vertu d'une location-financement en tant que bénéficiaire du contrat de fourniture

1. Dans une location-financement, les obligations du fournisseur qui résultent du contrat de fourniture peuvent être invoquées par le preneur comme s'il était lui-même partie à ce contrat et comme si le bien devait lui être délivré directement. Toutefois, le fournisseur n'est pas responsable à l'égard du bailleur et du preneur pour les mêmes dommages.

2. Dès lors que le preneur lui en fait la demande, le bailleur cède au preneur les droits ayant trait à l'exécution du contrat de fourniture. À défaut, le bailleur est considéré comme devant assumer les obligations du fournisseur.

3. Il ne peut être porté atteinte aux droits du preneur en vertu du présent article par une modification d'un terme quelconque du contrat de fourniture approuvé par le preneur, à moins qu'il n'ait consenti à cette modification. Si le preneur n'a pas consenti à cette modification, le bailleur est considéré comme devant assumer les obligations dont le fournisseur répond à l'égard du preneur qui ont été ainsi modifiées et dans la mesure de la modification.

4. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions des paragraphes 1, 2 et 3, ni en modifier les effets.

5. Le présent article ne donne pas au preneur le droit de négocier la modification, la résiliation ou l'annulation du contrat de fourniture sans le consentement du bailleur.

Commentaire

1. *Le rôle du bailleur dans une location-financement consiste à fournir le financement nécessaire pour que le preneur puisse acquérir le droit de posséder le bien et de l'exploiter. Contrairement à un prêt conventionnel accordé directement au débiteur, dans le cadre d'une location-financement, le financement est offert au moyen d'une processus indirect à deux étapes (voir la définition d'une location-financement à l'article 2). Le bailleur conclut d'abord avec un fournisseur précisé par le preneur un contrat de fourniture en vertu duquel il acquiert le bien ou, du moins, le droit de louer à nouveau le bien en contrepartie d'une somme convenue. Le bailleur tente ensuite de récupérer son investissement et d'en tirer profit en percevant les loyers que le preneur a accepté de verser en échange du droit de posséder le bien et de l'exploiter pendant la durée convenue du contrat.*

2. *Dans l'éventualité où le fournisseur fait défaut de respecter les obligations qui lui sont imposées dans le contrat de fourniture relativement à la qualité du bien et au droit du fournisseur à l'égard de ce bien, c'est le preneur qui en ressentira réellement les effets puisque l'exploitation du bien à des fins productives est perturbée. Sans cause d'action indépendante contre le fournisseur, le preneur dépend de la volonté du bailleur d'introduire une action en son nom. Puisque le preneur est généralement obligé de continuer à lui verser les loyers convenus dès lors qu'il a accepté le bien, malgré les défauts de ce dernier, le bailleur n'est pas aussi motivé que le preneur à donner suite à sa plainte contre le fournisseur.*

3. *Le paragraphe 7(1) permet au preneur de faire valoir directement ses plaintes contre le fournisseur. Ce paragraphe étend les obligations du fournisseur au preneur de manière à ce qu'elles puissent être invoquées par ce dernier comme s'il était lui-même partie au contrat de fourniture. Le preneur jouit donc ainsi d'un droit d'action direct contre le fournisseur sans avoir besoin de la coopération du bailleur. L'octroi de ces droits au preneur est avantageux pour le bailleur puisque celui-ci n'assume plus la responsabilité première d'intenter une action au titre de la perte subie par le preneur.*

4. *Selon le paragraphe 7(2), le preneur peut exercer un contrôle exclusif quant à l'action intentée contre le fournisseur, à l'exclusion complète du bailleur. Ce paragraphe permet au bailleur, à la demande du preneur, de céder à ce dernier les droits ayant trait à l'exécution du contrat de fourniture. Si le bailleur n'accède pas à cette demande, il est considéré comme devant assumer les obligations du fournisseur. Il est avantageux pour le bailleur d'accéder à la demande du preneur relativement à la cession des droits en question, car il n'est alors plus du tout responsable d'aider le preneur à faire valoir sa plainte concernant le bien à l'encontre du fournisseur.*

5. *Le paragraphe 7(3)) protège le preneur contre toute modification visant ses droits opposables directement contre le fournisseur énoncés aux paragraphes 7(1) et 7(2) qui ferait suite à une entente intervenue entre le fournisseur et le bailleur en vue de modifier le contrat de fourniture initial. Si le preneur ne consent pas à cette modification, le bailleur est considéré comme devant assumer les obligations dont le fournisseur répond à l'égard du preneur qui ont été ainsi modifiées et dans la mesure de la modification.*

6. *Les paragraphes 7(1),(2) et (3) sont obligatoires et les parties ne peuvent y déroger.*

7. *L'article 7 n'engendre pas de novation juridique. Autrement dit, il ne substitue pas le preneur au bailleur en tant que partie au contrat de fourniture. Par conséquent, le paragraphe 7(5) confirme que la modification du contrat de fourniture sur laquelle le preneur et le fournisseur se sont entendus ne modifie en rien les droits du bailleur s'il n'y a pas consenti. Cette disposition protège le droit économique résiduel du bailleur dans la valeur en capital du bien, par exemple s'il s'agit d'une location-financement d'une durée limitée où, à l'échéance, le bailleur a l'intention de reprendre possession du bien pour son propre usage ou pour une nouvelle location. Lorsque ce n'est pas le cas, le paragraphe 7(5) confirme que les parties sont libres de s'entendre sur un régime différent.*

Article 8 – Rang des privilèges

Sous réserve des dispositions contraires de la loi de [cet État] :

a) les droits et les recours des parties à la location l'emportent sur le droit d'un créancier du preneur et du titulaire d'un droit portant sur un immeuble ou un bien meuble auquel le bien est fixé. Le créancier, ou le titulaire de ce droit, ne peut porter atteinte à un droit découlant de la location; et

b) les droits et les recours des parties à la location l'emportent sur le droit d'un créancier du bailleur.

Commentaire

1. *L'article 8 devrait être lu de concert avec le commentaire relatif l'article 6, qui traite de l'opposabilité des droits et des recours du bailleur et du preneur contre les créanciers, y compris un administrateur d'insolvabilité.*

2. *L'article 8 énonce les règles servant à déterminer le rang des droits du bailleur ou du preneur à l'encontre du créancier si l'un ou l'autre obtient un privilège ou tout autre droit semblable sur le bien loué en vertu des lois de l'État, par exemple les lois portant exécution de jugements ou en matière d'insolvabilité.*

3. *Selon l'alinéa a), les droits et les recours des parties à la location l'emportent sur le droit d'un créancier du preneur. Le créancier ne peut par ailleurs porter atteinte aux droits du bailleur à l'égard du bien loué ni perturber les droits de possession et d'exploitation du preneur en vertu du contrat. De même, d'après l'alinéa b), les droits et les recours du preneur l'emportent sur le droit d'un créancier du bailleur.*

Article 9 – Exonération de responsabilité du bailleur

Dans une location-financement, le bailleur, agissant en ses qualités de bailleur et de propriétaire, dans les limites de l'opération telle que stipulée au contrat de fourniture et au contrat de location, est exonéré de toute responsabilité vis-à-vis du preneur ou des tiers, à raison du décès et des dommages aux personnes et aux biens causés par le bien loué ou son exploitation.

Commentaire

1. *L'article 9 exonère le bailleur, dans une location-financement, de toute responsabilité au titre des mesures prises dans l'exécution de ses obligations en qualité de bailleur et de propriétaire à raison des dommages aux personnes et aux biens causés par l'exploitation du bien loué ou par une défectuosité de ce bien.*

2. *L'article 9, tout en limitant la responsabilité du bailleur agissant en ses qualités de bailleur ou de propriétaire, n'exclut pas la responsabilité découlant d'autres motifs, par exemple les actes frauduleux du bailleur, la responsabilité envers l'État ou la responsabilité découlant des obligations internationales de l'État.*

3. *La règle énoncée à l'article 9 diffère de celle qu'on retrouve au paragraphe 8(1) de la Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international (Ottawa, 28 mai 1988), qui exonère le bailleur de toute responsabilité en sa qualité de bailleur mais ne dit mot de sa responsabilité en tant que propriétaire. Voir l'alinéa 8(1)c) de la Convention d'Ottawa. La règle que renferme l'article 9 reconnaît que, même si le bailleur dans une location-financement est le propriétaire du bien, il reste essentiellement un intermédiaire entre le fournisseur et le preneur; il est donc protégé parce que son rôle est limité au financement de la transaction de location.*

CHAPITRE III : EXÉCUTION

Article 10 – Irrévocabilité et indépendance

1. a) Dans une location-financement, les obligations du bailleur et du preneur deviennent irrévocables et indépendantes dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur et le preneur peuvent décider que telle obligation spécifique d'une partie est irrévocable et indépendante à l'égard de l'autre.

2. Sous réserve de l'article 23(1)(c), une obligation irrévocable et indépendante doit être exécutée, indépendamment de l'exécution ou de l'inexécution par toute autre partie de l'une quelconque de ses obligations, à moins que la location ne soit résiliée par le créancier de l'obligation.

Commentaire

1. *Compte tenu du rôle limité du bailleur en qualité de financier dans une location-financement, l'alinéa 10(1)a) énonce que les obligations des parties sont irrévocables et indépendantes dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur. Le paragraphe 10(2) confirme qu'une obligation irrévocable et indépendante doit être exécutée*

indépendamment de l'exécution ou de l'inexécution par toute autre partie de l'une quelconque de ses obligations, "à moins que la location ne soit résiliée par le créancier de l'obligation."

2. *Sous réserve de la résiliation effectuée conformément à l'article 23, le preneur reste redevable envers le bailleur, notamment pour ce qui est des obligations d'entretenir et de restituer le bien qui sont énoncées au paragraphe 18(2) de la Loi et des obligations découlant du défaut ou de l'exécution de la part du preneur avant la résiliation prévue au paragraphe 23(2). En règle générale, après la livraison et l'acceptation d'un bien visé par une location-financement, le bailleur n'a plus aucune obligation en vertu de la Loi.*

Article 11 – Risque de pertes

1. Dans une location-financement :

a) le risque de pertes est transféré au preneur à la date de conclusion du contrat de location; et

b) en cas de non livraison du bien, de livraison partielle, tardive ou non conforme au contrat de location, et lorsque le preneur exerce les recours de l'article 14, le preneur peut, sous réserve de l'article 18(1), considérer que le risque de pertes est demeuré à la charge du fournisseur.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le risque de pertes reste à la charge du bailleur et n'est pas transféré au preneur.

Commentaire

1. *Compte tenu du rôle limité du bailleur en qualité de financier dans une location-financement, l'alinéa 11(1)a dispose que le risque de pertes relatif à un bien qui fait l'objet d'une location-financement est transféré au preneur à la date de conclusion du contrat de location. Cette attribution du risque reconnaît que le preneur est la personne la mieux placée pour assumer le fardeau d'assurer le bien, parce qu'il est présumé jouir du droit économique principal dans la valeur en capital du bien. La présomption est inversée dans un contrat qui ne constitue pas une location-financement. Par conséquent, le risque de pertes reste à la charge du bailleur en vertu du paragraphe 11(2)*

2. *L'alinéa 11(1)b énonce une exception, dans une location-financement, advenant qu'il y a non-livraison du bien ou livraison partielle, tardive ou non conforme au contrat de location et que le preneur exerce les recours qui lui sont permis par l'article 14. Le preneur peut, sous réserve du paragraphe 18(1), considérer que le risque de pertes est demeuré à la charge du fournisseur.*

Article 12 – Dommages au bien

1. Dans une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison au preneur en dehors de toute faute du bailleur ou du preneur, le preneur peut exiger l'inspection du bien et peut soit accepter le bien avec une indemnisation du fournisseur basée sur sa dépréciation, soit exercer les recours dont il dispose conformément au droit commun.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison au preneur en dehors de toute faute du bailleur ou du preneur,

a) si la perte est totale, la location est résiliée de plein droit; et,

b) si la perte est partielle, le preneur peut exiger l'inspection du bien et peut soit considérer la location comme résiliée, soit accepter le bien avec déduction des loyers à échoir, à proportion de la dépréciation subie; dans ce dernier cas, le preneur ne peut exercer aucun autre recours à l'encontre du bailleur.

Commentaire

1. *L'article 12 renferme les règles qui régissent le cas où le bien loué a subi un dommage avant sa livraison au preneur en dehors de toute faute du bailleur ou du preneur.*

2. *S'il s'agit d'une location-financement, le paragraphe 12(1) dispose que le preneur peut exiger l'inspection du bien et peut soit accepter le bien avec une indemnisation du fournisseur basée sur la dépréciation du bien, soit exercer les recours dont il dispose conformément au droit commun. L'article 12 est assujéti au principe de la liberté contractuelle énoncé à l'article 5. Par conséquent, si le preneur accepte un bien endommagé avec une indemnisation du fournisseur basée sur sa dépréciation, l'article 12 ne l'empêche pas de s'entendre avec le bailleur pour que cette indemnisation soit remise au bailleur et déduite des loyers exigibles.*

3. *Dans une location autre qu'une location-financement, le paragraphe 12(2) précise que le preneur peut résilier le contrat si la perte est totale. Advenant un perte partielle, il peut soit résilier la location, soit accepter le bien avec une indemnisation à proportion de la perte qu'il a subie.*

4. *Le preneur ne peut résilier le contrat une fois que le bien est livré et accepté, même si l'équipement ne fonctionne pas en raison du dommage. Voir l'alinéa 10(1)a), l'article 14 et l'alinéa 23(1)b) de la Loi. Son recours est limité aux dommages-intérêts : voir l'article 13.*

Article 13 – Acceptation

1. Il y a acceptation du bien lorsque le preneur signale au bailleur ou au fournisseur la conformité du bien au contrat, ne le refuse pas après avoir eu une opportunité raisonnable de l'examiner, ou l'exploite.

2. Dès lors que le preneur a accepté le bien en l'état :

a) dans une location-financement, il peut réclamer au fournisseur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de fourniture; et

b) dans une location autre qu'une location-financement, il peut réclamer au bailleur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de location.

Commentaire

1. *L'article 13 précise les circonstances qui dénotent l'acceptation du bien par le preneur et, de concert avec les articles 10 et 14, les conséquences de cette acceptation. Il peut y avoir d'autres conséquences en vertu des autres lois de l'État, notamment celles qui régissent la vente.*

2. *Dès lors que le preneur a accepté le bien, il peut réclamer des dommages-intérêts au fournisseur, dans une location-financement, ou au bailleur dans une location autre qu'une location-financement. L'article 13 est assujéti au principe de la liberté contractuelle énoncé à l'article 5. Par conséquent, si le preneur a droit à des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien, l'article 13 ne l'empêche pas de s'entendre avec le bailleur pour que l'indemnisation soit remise au bailleur et déduite des loyers exigibles.*

Article 14 – Recours

1. Dans une location-financement en cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location, le preneur dispose du droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre toutes autres mesures prévues par la loi.

2. a) Dans une location autre qu'une location-financement, en cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location, le preneur dispose du droit d'accepter le bien, de le refuser ou, sous réserve du présent paragraphe et de l'article 23, de résilier la location. L'avis de refus ou de résiliation de la location doit être communiqué par le preneur dans un délai raisonnable après la livraison non conforme.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, quoiqu'il l'ait accepté en l'état, le preneur peut refuser le bien en vertu du paragraphe précédent si la non-conformité en amoindrit substantiellement la valeur, et si:

i) son acceptation est intervenue dans l'ignorance de cette non-conformité difficile à découvrir, ou si

ii) son acceptation a été provoquée par les assurances données par le bailleur.

c) Dans une location autre qu'une location-financement, lorsqu'il refuse le bien en application de la présente Loi ou du contrat de location, le preneur peut retenir les loyers jusqu'à ce que le bailleur ait remédié à l'inexécution de son obligation de livrer un bien conforme, et il peut recouvrer tous les loyers et autres sommes payés à l'avance, diminués d'une somme raisonnable eu égard au profit qu'il a pu éventuellement retirer du matériel.

d) Si le preneur refuse le bien en vertu du paragraphe 2 et que le délai d'exécution n'est pas expiré, le bailleur ou le fournisseur dispose de la faculté de remédier à cette inexécution dans ce délai.

Commentaire

1. *L'article 14 prévoit les règles applicables aux recours du preneur en cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location.*

2. *Dans une location-financement, le preneur dispose, en vertu de l'article 14(1), du droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre toutes autres mesures prévues par la loi. L'article 14(1) doit être lu conjointement avec l'article 7, lequel confère au preneur le droit de s'adresser directement au fournisseur en cas d'inexécution par ce dernier des obligations qu'il a envers le bailleur en ce qui concerne la qualité et la conformité du bien.*

3. *Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur a des obligations équivalentes envers le preneur et le preneur dispose aussi de l'ensemble des recours prévus aux articles 14(2) à (4).*

Article 15 – Cession des droits et obligations

1. a) i) Les droits du bailleur en vertu du contrat de location peuvent être cédés sans le consentement du preneur.

ii) Le bailleur et le preneur peuvent convenir que le preneur n'opposera pas au cessionnaire les exceptions ou droits à compensation dont il dispose à l'égard du bailleur autres que ceux fondés sur l'incapacité du preneur.

iii) Le présent alinéa ne porte pas atteinte à la faculté du preneur de faire valoir ses droits à l'encontre du bailleur.

b) Les obligations du bailleur en vertu du contrat de location ne peuvent être cédées qu'avec le consentement du preneur, qui ne peut pas être refusé pour un motif illégitime.

2. Les droits et obligations du preneur en vertu du contrat de location ne peuvent être cédés qu'avec le consentement du bailleur, qui ne peut pas être refusé pour un motif illégitime, et sous réserve des droits des tiers.

3. Le preneur, le bailleur et les tiers peuvent consentir à l'avance à de telles cessions.

Commentaire

1. *En vertu de l'article 15(1), les droits du bailleur peuvent être cédés sans le consentement du preneur. Ce qui permet au bailleur d'utiliser les loyers payés par le preneur afin de financer ses propres besoins de capitaux, y compris par exemple en conférant une sûreté sur les droits de paiement qu'il a à l'endroit du preneur. Cette approche est compatible avec d'autres instruments internationaux comme la Convention des Nations Unies sur la cession de créances dans le commerce international.*

2. *L'article 15 ne modifie pas le droit du preneur d'opposer au cessionnaire les exceptions aux droits à compensation dont il dispose à l'égard du bailleur en vertu d'autres lois. Cependant, il permet explicitement aux parties de convenir que le preneur n'opposera pas au cessionnaire les exceptions aux droits à compensation dont il dispose à l'égard du bailleur autres que ceux fondés sur l'incapacité du preneur en vertu d'autres lois.*

3. *L'article 15 prévoit aussi que les droits du preneur ainsi que les obligations des deux parties peuvent être cédés, mais seulement avec le consentement de l'autre partie, lequel consentement peut être donné à l'avance et ne peut pas être refusé pour un motif illégitime.*

Article 16 – Garantie de l'éviction ou de tout trouble de jouissance

1. Dans une location-financement:

a) le bailleur garantit le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, lorsque ce droit ou cette prétention

résulte de la négligence du bailleur ou d'un acte intentionnel ou d'une omission de sa part; et

b) le preneur qui fournit des spécifications au bailleur ou au fournisseur garantit le bailleur et le fournisseur contre toute action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle qui découle du respect de ces spécifications.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur garantit le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, ou qui intente une action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle.

3. Sous réserve de l'article 23(1)(c), le seul recours en cas d'éviction ou de trouble de jouissance du preneur visé à l'alinéa a) du paragraphe 1 ou au paragraphe 2 est une action en dommages-intérêts contre le bailleur.

Commentaire

1. L'article 6 prévoit que le bailleur garantit le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire.

2. Dans une location-financement, le bailleur garantit seulement le preneur de toute éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une tierce partie dont le droit de propriété ou le droit supérieur ou la prétention résulte de la négligence du bailleur ou d'un acte intentionnel ou d'une omission de sa part (comparez les articles 16(1)a) et 16(2)). Cette limite reconnaît que dans une location-financement, le preneur est responsable de la sélection du fournisseur et assume donc la responsabilité de la qualité des droits du fournisseur dans le bien loué.

3. L'article 16(1)b) confirme que le preneur qui fournit des spécifications au bailleur ou au fournisseur garantit le bailleur et le fournisseur contre toute action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle qui découle du respect de ces spécifications. Dans une location autre qu'une location-financement, le preneur garantit naturellement le bailleur et le fournisseur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance par une action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle; par contre, dans le cas d'une location visée par l'article 16(2), cette garantie sera donnée par le bailleur.

4. La garantie donnée par le bailleur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance ne porte pas atteinte aux droits d'un propriétaire ou d'un autre titulaire d'un droit supérieur de prendre possession du bien assujéti à la location. L'article 16(2) permet au preneur d'instituer une action en dommages-intérêts contre le bailleur du fait de l'éviction ou de tout trouble de jouissance. En cas d'"inexécution essentielle" par le bailleur, à l'égard d'une garantie de l'éviction ou de tout trouble de jouissance, en vertu d'une location-financement, le preneur peut aussi résilier la location (article 23(1)c)).

Article 17 – Garantie d'acceptabilité et d'adaptabilité

1. Dans une location-financement, le fournisseur garantit que le bien loué est au minimum acceptable au regard des critères du marché selon les spécifications du contrat de location et répond à l'usage auquel il est habituellement destiné. Sous réserve de l'article 7(2), la garantie ne peut être exigée que du fournisseur.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur garantit que le bien loué est au minimum acceptable au regard des critères du marché selon les spécifications du contrat de location et répond à l'usage auquel il est habituellement destiné, si le bailleur traite régulièrement de ce type de biens.

Commentaire

1. *Dans une location-financement, le fournisseur garantit, aux termes de l'article 17(2), que le bien loué est au minimum acceptable au regard des critères du marché et répond à l'usage auquel il est habituellement destiné. Le preneur ne peut exiger la garantie du fournisseur, à moins que le bailleur ne soit considéré comme devant assumer les obligations du fournisseur en raison d'un refus de cession de ses droits en vertu du contrat de fourniture à l'endroit du preneur en vertu de l'article 7(2).*

2. *Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur a la même obligation de garantie que le fournisseur à condition que le bailleur traite régulièrement de ce type de bien et devrait donc de ce fait avoir des connaissances spécialisées sur les attentes du marché. Contrairement à ce qui se passe pour un fournisseur, cela ne peut être présumé dans le cas d'une location autre qu'une location-financement qui peut à l'occasion comporter une entente de location distincte pour un bien précis.*

Article 18 – Obligations du preneur d'entretenir et de restituer le bien

1. a) Le preneur veille à la bonne conservation du bien, l'exploite dans des conditions normales pour des biens de cette nature et le maintient dans l'état où il a été livré, compte tenu de l'usure consécutive à un usage normal.

b) Lorsque le contrat de location lui fait obligation d'entretenir le bien, ou lorsque le fabricant ou le fournisseur du bien donne des instructions techniques pour l'exploitation du bien, le preneur satisfait aux conditions de l'alinéa précédent en respectant lesdites dispositions du contrat ou lesdites instructions.

2. A l'expiration et en cas de résiliation de la location, le preneur restitue le bien au bailleur dans l'état décrit au paragraphe précédent, à moins qu'il n'exerce son droit d'acheter le bien ou de proroger la durée du contrat.

Commentaire

1. *L'article 18(1)a prévoit que le preneur veille à la bonne conservation du bien et au maintien de l'état du bien. En vertu de l'article 18(1)b), lorsque le contrat de location fait au preneur l'obligation d'entretenir le bien ou lorsque le fabricant ou le fournisseur du bien donne des instructions techniques pour l'exploitation du bien, le preneur satisfait aux normes de conservation exigées pour le bien.*

2. *L'article 18(1)b) s'applique seulement dans la mesure où le contrat de location ou les instructions visent précisément la question. Si quelque chose se produit qui n'est pas envisagé dans le contrat de location ou les instructions, le preneur a toujours l'obligation de satisfaire à l'obligation de conservation en vertu de l'article 18(1)a).*

3. *En cas de résiliation de la location, l'article 18(3) oblige le preneur à restituer le bien au bailleur dans l'état où il devrait être si le preneur avait fait preuve de bonne conservation du bien conformément à l'article 18(1).*

CHAPITRE IV: INEXECUTION ET RESILIATION

Article 19 – Définition de l'inexécution

1. Les parties peuvent convenir des circonstances qui constituent une inexécution, ou de toute autre circonstance de nature à permettre l'exercice des droits et des recours énoncés au présent Chapitre.

2. En l'absence d'une telle convention, il y a inexécution, aux fins de la présente Loi, lorsqu'une partie n'exécute pas une obligation du contrat de location ou de la présente Loi.

Commentaire

1. *En vertu de l'article 19(1), les parties peuvent convenir des circonstances qui constituent une exécution; l'article 19(2) prévoit qu'il y a inexécution en l'absence d'une telle convention.*

2. *L'article 19 ne précise pas si une inexécution particulière constitue une inexécution essentielle. La question de l'"exécution essentielle" est examinée sous le commentaire à l'article 23.*

3. *Par ailleurs, l'article 5 autorise les parties à convenir de ce que constitue une "inexécution essentielle".*

Article 20 – Notification

Le créancier doit donner notification à son cocontractant de son inexécution, de l'exercice des recours, de la résiliation et lui accorder une opportunité raisonnable lui permettant de remédier à sa situation.

Commentaire

1. *L'article 20 reconnaît que le créancier doit donner une notification à son cocontractant de son inexécution, de l'exercice des recours, de la résiliation et lui accorder une opportunité raisonnable lui permettant de remédier à sa situation.*

2. *La question de savoir si la notification est suffisante est régie par d'autres lois de l'État. L'article 1.10(1) des Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international prévoit qu'une notification, lorsqu'elle est requise, peut se faire par tout moyen approprié selon les circonstances. En vertu des articles 1.10(2) et (3) de ces principes, une notification prend effet au moment où elle parvient au destinataire lorsqu'elle lui est faite verbalement ou est délivrée à son établissement ou à son adresse postale.*

3. *La question de savoir si l'opportunité a été raisonnable est régie par d'autres lois de l'État. En vertu de l'article 7.1.4 des Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international, la notification de la résolution ne porte pas atteinte au droit à la correction. La*

correction doit être autorisée pourvu que le débiteur donne, sans retard indu, notification de la mesure indiquant quand et à quel moment elle sera effectuée; la mesure soit appropriée aux circonstances; le créancier n'a aucun intérêt légitime à la refuser et la mesure soit prise sans retard.

Article 21 – Dommages-intérêts

En cas d'inexécution, la partie lésée a le droit de percevoir des dommages-intérêts, qui, exclusivement ou additionnellement aux autres mesures prévues par la présente Loi ou le contrat de location, la placeraient dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le contrat avait été exécuté convenablement.

Commentaire

- 1. En vertu de l'article 21, la partie lésée a le droit de percevoir des dommages-intérêts, qui la placeraient dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le contrat avait été exécuté convenablement.*
- 2. Les dommages-intérêts prévus à l'article 21 peuvent être écartés par un contrat prévoyant le versement de dommages-intérêts conventionnels comme le prévoit l'article 22.*

Article 22 – Dommages-intérêts conventionnels

- 1. Lorsque le contrat de location prévoit que celui qui manque de l'exécuter paiera à la partie lésée une certaine somme ou une somme calculée selon le mode stipulé à raison de l'inexécution, cette somme sera allouée à la partie lésée.**
- 2. Cette somme peut être réduite à un montant raisonnable si elle est manifestement excessive par rapport au préjudice découlant de l'inexécution.**
- 3. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent article, ni en modifier les effets.**

Commentaire

- 1. En vertu de l'article 22(1), les parties peuvent convenir du versement de dommages-intérêts conventionnels en cas d'inexécution. Aux termes de l'article 22(2), cette somme peut être réduite à un montant raisonnable si elle est "manifestement excessive" par rapport au préjudice découlant de l'inexécution. Habituellement, la question de savoir s'il est justifié de procéder à une réduction sera décidée dans le cadre d'une demande présentée à la cour ou à un autre tribunal qui a compétence sur les différends découlant de la location en vertu des autres lois de l'État.*
- 2. Le principe de la liberté contractuelle prévu à l'article 5 ne s'applique pas à l'article 22(2). Par conséquent, la somme convenue par les parties ne peut être réduite simplement parce qu'elle excède la perte actuellement subie; cette somme doit être manifestement excessive. Ce qui permet de reconnaître que les accords d'indemnisation remplissent la double fonction d'indemniser la partie lésée pour ses pertes et de dissuader les parties de déroger aux accords qu'ils ont conclu par l'adjonction d'une peine pour inexécution. Ce qui garantit une plus grande certitude et prévisibilité dans l'applicabilité de ces accords, et ce tout en protégeant le preneur contre une ruine*

générale lorsque la somme convenue est manifestement excessive par rapport à la perte réelle du bailleur.

Article 23 – Résiliation

1. a) Sous réserve de l’alinéa b), la location peut être résiliée conformément au droit commun, à l’article 12, d’un commun accord, ou par l’un des cocontractants en raison de l’inexécution essentielle de l’autre.

b) Sous réserve de l’alinéa c), dans une location-financement, dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur, le preneur ne peut pas résilier la location en raison de l’inexécution essentielle du bailleur ou du fournisseur, mais dispose des autres recours prévus par le contrat ou par le droit commun.

c) Dans une location financement, en cas d’inexécution essentielle du bailleur de sa garantie de l’éviction ou de tout trouble de jouissance visée à l’article 16, le preneur peut résilier la location.

2. Sous réserve de l’article 10, la résiliation de la location met fin aux obligations contractuelles, à l’exclusion de celles qui sont stipulées comme devant prendre effet après la résiliation, et sans préjudice de tout droit déjà acquis au titre de l’exécution du contrat ou de son inexécution.

Commentaire

1. *L’article 23(1)a) porte sur les situations susceptibles de donner lieu à la résiliation d’une location. La location peut notamment être résiliée conformément au droit commun, à l’article ou, d’un commun accord. De plus, un bailleur peut unilatéralement résilier une location en cas d’inexécution essentielle par l’autre partie. En vertu de l’article 12(2), la résiliation de la location met fin à toutes les obligations futures des parties, et sans préjudice de tout droit déjà acquis au titre de l’exécution du contrat ou de son inexécution.*

2. *En vertu de l’article 23(1)b), la partie lésée ne peut pas résilier la location en raison de l’inexécution essentielle du bailleur dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur. Même si ce dernier ne peut plus résilier alors la location, il dispose des autres recours prévus par le contrat ou par le droit commun.*

3. *L’article 23(1)b) est assujéti à l’alinéa c), qui préserve le droit du preneur de résilier le contrat même après livraison et acceptation, en cas d’inexécution essentielle de la garantie de l’exécution ou de tout trouble de jouissance visé à l’article 16.*

4. *En vertu de l’article 7.3.1 des Principes d’UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international, pour déterminer ce qui constitue une inexécution essentielle, on prend notamment en considération les circonstances suivantes : a) l’inexécution prive substantiellement le créancier de ce qu’il était en droit d’attendre du contrat, à moins que le débiteur n’ait pas prévu ni n’ait pu raisonnablement prévoir ce résultat; b) la stricte exécution de l’obligation est de l’essence du contrat; c) l’inexécution est intentionnelle ou téméraire; d) l’inexécution donne à croire au créancier qu’il ne peut plus compter à l’avenir sur l’exécution du contrat; e) le débiteur subirait, en cas de résolution, une perte excessive résultant de la préparation ou de l’exécution du contrat.*

5. *L’article 23 est assujéti au principe de la liberté contractuelle.*

Article 24 – Restitution et disposition

A l'expiration ou lors de la résiliation de la location, le bailleur a droit à la restitution du bien et en dispose librement.

Commentaire

1. *En vertu de l'article 24, le bailleur a droit à la restitution du bien loué à l'expiration de la location. L'article 24 ne devrait pas être lu conjointement avec l'article 18, lequel oblige le preneur à restituer le bien en cas de résiliation de la location.*

2. *Les moyens par lesquels le bailleur peut prendre possession d'un bien sont établis par d'autres lois de l'État.*