Etude LIX - Doc. 5
UNIDROIT 1977
(Original: anglais)

Unidroit

INSTITUT INTERNATIONAL POUR L'UNIFICATION DU DROIT PRIVE

GROUPE DE TRAVAIL EXPLORATOIRE RESTREINT DU CONSEIL DE DIRECTION SUR LE CONTRAT DE LEASING

RAPPORT

de la session tenue à Rome du 16 au 18 mars 1977
comprenant les recommandations adoptées par le Groupe
lors de sa dernière séance

Rome, mars 1977

1.- Le Conseil de Direction d'UNIDROIT, lors de sa 55ème session (Rome, 16-17 septembre 1976), a décidé de constituer un Groupe de travail exploratoire restreint choisi parmi ses propres membres et assisté d'experts consultants provenant du monde de la pratique du leasing, Groupe qu'il a chargé de lui faire rapport à sa 56ème session (Rome, 19-21 mai 1977) en vue de lui faciliter la prise d'une décision définitive quant à la convocation d'un Comité d'étude chargé de rédiger des règles uniformes en matière de leasing. Ce groupe s'est réuni au siège d'UNIDROIT à Rome du 16 au 18 mars 1977; sa composition était la suivante:

Membres du Groupe de travail

M. László RÉCZEI	Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Budapest, Ambassadeur, Membre du Conseil de Direction d'UNIDROIT, Président du Groupe de travail.
M. Jean Georges SAUVEPLANNE	Professeur à la Faculté de droit de l'Université d'Utrecht, Membre du Conseil de Direction d'UNIDROIT.
M. Detlev F. VAGTS	Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Harvard, Conseiller de droit international du Département d'Etat des Etats-Unis d'Amérique, Délégué de M. R.D. KEARNEY, Ambassadeur, Conseiller juridique adjoint du Département d'Etat des Etats-Unis d'Amérique, Membre du Conseil de Direction d'UNIDROIT.
M. Fritz PETER	Président honoraire de la Fédération Européenne des Associations des Etablissements de Crédit-bail (Leaseurope), expert consultant du Groupe de travail.

Observateurs

M. Paolo CLAROTTI	Chef de la Division des Banques à la Commission des Communautés Européennes.
M. Augusto FANTOZZI	Professeur de droit fiscal à l'Université de Rome.

Secrétariat d'UNIDROIT

M. Mario MATTEUCCI	Président
M. Riccardo MONACO	Secrétaire Général
M. Malcolm EVANS	Secrétaire Général adjoint
M. Martin J. STANFORD	Chargé de Recherches, Secrétaire du Groupe de travail
Mlle Marie-Christine RAULT	Chargé de Recherches.

2.- Le groupe de travail a été saisi des documents suivants:

(i) Rapport sur le contrat de crédit-bail (leasing) préparé par le Secrétariat (Etude LIX - Doc. 1, UNIDROIT 1975);

(ii) Résumé des discussions du Groupe de travail invité à se prononcer sur la possibilité d'élaborer des règles internationales uniformes en matière de contrat de "leasing" ou "crédit-bail" (C.D. 54 - Doc. 4/1, UNIDROIT 1975);

(iii) Questionnaire sur le contrat de leasing (avec référence particulière au leasing international) (Etude LIX - Doc. 2, UNIDROIT 1976);

(iv) Analyse préliminaire des réponses au Questionnaire sur le contrat de leasing (avec référence particulière au leasing international) préparée par le Secrétariat (Etude LIX - Doc. 3, UNIDROIT 1976);

(v) Note à l'attention du Groupe de travail exploratoire restreint du Conseil de Direction sur le contrat de leasing (Etude LIX - Doc. 4, UNIDROIT 1977);

(vi) Compte-rendu de la 55ème session du Conseil de Direction (C.D. 55ème session, UNIDROIT 1976);

(vii) Note établie par MM. P. Bibot et J. Ingelbrecht en réponse à la lettre d'UNIDROIT, datée du 9.12.1976 (Leasing C.D. Sous-Comité 2ème session - D.T. 1);

(viii) Le statut légal du leasing, par M. Paul Bibot, Directeur de la S.A. Locabel (Leasing C.D. Sous-Comité 2ème session - D.T. 2).

3.- La session a été consacrée à un examen approfondi de l'opportunité de procéder à l'élaboration de règles uniformes sur le contrat de leasing, eu égard notamment aux facteurs fiscaux afférents audit contrat et au rapport entre ces contrats et le corps général des "security interests". Les membres du Groupe étaient d'accord quant à l'opportunité pour le Conseil de Direction de constituer un Comité d'étude chargé de rédiger des règles uniformes relatives au contrat de leasing. On a reconnu que le besoin de telles règles est vraisemblablement plus ressenti en dehors des Etats-Unis d'Amérique, au simple motif que la plupart des sociétés non-américaines fonctionnent encore effectivement dans un vide juridique. Cette dernière recommandation, ainsi que les autres adoptées par le Groupe de travail lors de sa dernière séance, se trouve dans le document annexé au présent document, à savoir l'Annexe I. Conformément au voeu exprimé par le Groupe lors de sa dernière séance, l'Annexe II incorpore le projet de propositions soumis par M. F. Peter, expert consultant du Groupe, tant dans la version originale allemande (Annexe II (a)) que dans la traduction anglaise du même document préparée par le Secrétariat assisté de M. le Professeur Vagts (Annexe II (b)).

Recommandations du Groupe de travail exploratoire restreint du Conseil de Direction sur le contrat de leasing

1.- Nonobstant le rôle important que jouent des considérations fiscales dans les opérations de leasing spécifiquement internationales, on a estimé que le leasing contient une dérivation sui generis de droit privé qui justifie que des règles spéciales soient préparées alors que l'on songe aux caractéristiques qui lui sont propres. La préparation de telles règles peut et doit laisser de côté ces aspects du leasing qui attirent l'attention des autorités fiscales, la philosophie qui se trouve à la base des règles fiscales et celle qui se trouve à la base des règles de droit privé étant tout à fait distinctes.

2.- De l'avis du Groupe, il est possible d'élaborer un cadre juridique autour du contrat de leasing sui generis sans qu'une telle définition conduise automatiquement le contrat dans le champ d'application de l'article 9 de l'"Uniform Commercial Code" et des législations sur les "security interests" d'inspiration analogue. En particulier les "security interests" étant étroitement liées à un contrat de vente sous-jacent, la seule véritable "security interest" potentielle dans une opération de leasing serait constituée par la surêté sur le prix de la vente ("purchase money security interest") dérivant du contrat de vente conclu entre le fabricant/distributeur du bien à louer et le futur bailleur, surêté dont bénéficie dans un tel cas le premier. Le rapport entre bailleur et preneur en vertu du contrat de leasing n'établit pas lui-même de "security interest" aussi longtemps qu'il n'y a pas eu transfert de propriété.

3.- Le Groupe a estimé que la nature des règles à préparer devrait être des règles internationales uniformes qui comporterait le double avantage de laisser la décision quant au choix de leur champ d'application précis jusqu'à un moment ultérieur: de telles règles pourraient donc à la fois faciliter la clarification des divergences qui existent d'un pays à l'autre et servir spécifiquement de règles gouvernant les opérations internationales. Toute décision quant à la forme précise de telles règles, une fois rédigées, c'est-à-dire s'il faudrait les présenter soit sous la forme d'une loi uniforme, soit sous celle d'une loi modèle, a été estimée prématurée au stade présent. On pourrait mieux envisager une telle décision, a-t-on pensé, lorsque le Comité d'étude que le Conseil de Direction pourra constituer lors de sa prochaine session, aura achevé la tâche de rédiger des règles uniformes sur le contrat de leasing. On a reconnu que la préparation d'un contrat type aurait peu de valeur si elle était dépourvue de l'approbation des parties qui l'utiliseraient - référence étant faite aux problèmes qu'ont rencontré à ce sujet les Lois uniformes sur la vente de 1964 - et comporterait en tout cas des problèmes d'une telle complexité qu'on a estimé prématuré d'envisager une telle action antérieurement à l'achèvement de la tâche consistant en la

clarification des quelques points de base concernant les caractéristiques sui generis du contrat de leasing dont il sera traité dans les paragraphes suivants. Le Groupe a attiré l'attention sur le prestige dont pourrait bénéficier un projet se vantant de la bénédiction conjointe d'organismes tels qu'UNIDROIT, la Commission des Communautés Européennes et la Fédération Européenne des Associations des Etablissements de Crédit-bail (Leaseurope).

4.- On a été d'accord qu'à chaque stade de la rédaction des règles uniformes il faudrait tenir compte de la législation nationale applicable.

5.- Des concepts clairs devraient être employés dans le contexte de la tâche à entreprendre afin d'éviter une classification a posteriori d'un contrat de leasing tel que l'envisageront les règles uniformes envisagées selon un schéma tout à fait différent.

6.- On a estimé que le but principal du projet envisagé consisterait en la réglementation de l'opération de leasing tripartite compte tenu des caractéristiques sui generis de ladite opération par rapport aux schémas existants. Ces opérations tripartites impliquent une société de leasing qui, à la demande et sur spécification du preneur, achète des biens d'investissement dans le but spécifique de les donner en leasing à ce dernier. On a estimé que les opérations de leasing bipartites ne devraient être traitées dans les règles uniformes envisagées que dans la mesure où elles ne rentrent pas dans le schéma d'un contrat nommé et que si l'opération rentre dans un tel schéma, elle devrait être réglée conformément aux dispositions appropriées du droit interne.

7.- On pourrait définir le leasing d'une manière négative aux fins des règles uniformes envisagées comme n'étant ni une opération de crédit, ni une vente, ni une opération financière, mais comme étant plutôt une forme spéciale de location prévoyant l'utilisation de biens. On a estimé que la définition du leasing que devra comporter toute future disposition pourrait être conçue selon l'une ou l'autre ou selon un amalgame des méthodes suivantes: premièrement, en identifiant les caractéristiques qui différencient le leasing des schémas contractuels existants et, deuxièmement, en énumérant les conditions à remplir pour qu'un contrat puisse être considéré comme un contrat de leasing, comme l'a fait la Convention de Genève de 1930 sur les lettres de change et les billets à ordre dans sa définition de la lettre de change.

8.- Le champ des règles envisagées devrait être limité aux biens d'investissement, bien qu'une opinion divergente ait été en faveur de la préparation de règles couvrant les contrats de leasing en général de manière à ne pas exclure les opérations de leasing aux consommateurs.

9.- Les parties au contrat de leasing devraient être des professionnels, et l'objet du contrat aurait dû être obtenu à des fins exclusivement professionnelles, sous réserve toujours de l'opinion divergente mentionnée au paragraphe 8 ci-dessus.

10.- Il y a des arguments en faveur de l'exclusion du leasing portant sur les aéronefs, les navires et le matériel ferroviaire du champ d'application des règles envisagées (1).

11.- Le contrat de leasing envisage l'utilisation du bien loué pendant une durée spécifique correspondant à la vie économique dudit bien.

12.- La société de leasing est et demeure propriétaire du bien loué, indépendamment des stipulations qui pourraient être convenues quant à la fin du contrat de leasing.

13.- Le locataire ne peut être obligé d'acheter le bien loué à la fin du contrat. Il faut également laisser les parties libres d'inclure dans leur contrat de leasing une option d'achat portant sur le bien loué. Les autres éventualités dont le locataire peut se prévaloir à la fin du contrat sont soit la restitution du bien au bailleur, soit le renouvellement du contrat.

14.- Le bailleur a le droit de transférer au preneur tout droit d'action dont il aurait pu normalement se prévaloir à l'encontre de la personne à laquelle le bailleur a acheté le bien à donner en leasing. A moins que le contrat n'en dispose autrement, le preneur bénéficie d'un droit d'action direct à l'encontre du vendeur au cas où le bien loué ne s'avèrerait pas conforme aux spécifications énoncées par le preneur.

15.- Les risques matériels inhérents au bien loué sont à la charge du preneur. Le Groupe a d'ailleurs estimé que le principe général de la responsabilité des producteurs en vertu duquel le bailleur répondrait en tant que propriétaire du préjudice causé aux tiers, n'est pas susceptible d'être appliqué à la situation particulière qui se présente dans une opération de leasing tripartite.

16.- On était d'accord qu'il faudrait rechercher un moyen pour assurer la protection des créanciers. Une proposition, émanant de Leaseurope, ne postulait aucun régime d'enregistrement spécial, mais postulait plutôt une règle comptable, en vertu de laquelle le bailleur serait tenu de faire figurer dans son compte des pertes et profits les loyers qu'il verse aux termes du contrat de leasing et d'indiquer son engagement total aux termes du contrat dans une note annexée à son bilan. Le bailleur, d'après cette règle, serait tenu de faire figurer les biens loués à son propre bilan. Les livres en question devraient, aux termes de cette proposition, être ouverts à toute

---

(1) Voir les décisions (2) et (3) du Groupe de travail restreint du Conseil de Direction sur le contrat de leasing qui s'est reuni en avril 1975, C.D. 54 - Doc. 4/1.

personne s'intéressant au bien loué. Les tiers auraient en conséquence l'obligation de consulter ces livres pour invoquer leur bonne foi lorsqu'ils traitent avec le preneur. Certains ont cependant estimé qu'une telle proposition ne pourrait qu'avoir le caractère d'une condition minimale. Ils estimaient que beaucoup de pays ne seraient satisfaits dans une telle situation que s'il existait quelque forme d'enregistrement constatant le droit de propriété du bailleur sur le bien loué. Il s'agit là d'une question revêtant un intérêt public et on pourrait donc en tirer un argument en faveur de règles impératives. On pourrait soit envisager l'établissement d'un régime d'enregistrement spécial, soit laisser les modalités d'un tel enregistrement aux différents pays, en se bornant à exiger que le droit de propriété du bailleur soit enregistré conformément aux dispositions en vigueur dans les différents pays pour qu'il soit valable à l'égard des tiers traitant avec le preneur. Cette divergence d'opinions a conduit à suggérer qu'il pourrait être opportun d'envisager différentes solutions pour différents systèmes juridiques, consistant en un modèle (a) et en un modèle (b), de façon que soit la solution du bilan, soit celle de l'enregistrement puisse être choisie, selon que l'une est plus acceptable que l'autre pour le système juridique en question.

17.- Le principe selon lequel seul le propriétaire/bailleur peut se prévaloir de la dépréciation et selon lequel c'est lui qui, dans certaines limites, a le droit, au cours de la durée du contrat de leasing, d'amortir entièrement le bien, a été favorablement accueilli, bien qu'il ait été considéré comme touchant à une matière dans laquelle la ligne de séparation entre le droit privé et le droit fiscal est moins claire que dans d'autres domaines.

18.- Le Groupe a été d'accord que, en l'absence d'une législation spéciale, il faut reconnaître aux parties professionnelles toute liberté quant à la conclusion des contrats de leasing portant sur des biens industriels. On a estimé que cela reflétait la notion universellement admise de la liberté des parties contractantes.

19.- Il n'y aurait pas besoin de règles uniformes traitant de la question de la réévaluation des loyers à payer pour le bien loué en cas de dévaluation de la monnaie dans laquelle ces loyers sont payés. Les sociétés de leasing accordent à présent des tarifs fixes pour l'entière durée du contrat, même s'il s'agit de termes de cinq - ou de sept - ans.

20.- Le Groupe a pris note du projet de propositions présenté par M. Peter et il a décidé de l'annexer au présent document à titre d'information. Cela n'indique nullement que le Groupe en approuve le contenu.

ANNEXE II (a)

Projet de propositions présenté par M. F. Peter à l'intention du Groupe de travail exploratoire restreint sur le contrat de leasing

1. Leasing ist weder Kredit noch Kauf, noch Finanzierung, sondern eine Sonderform der Miete als Dienstleistung.

2. Eine Leasing-Gesellschaft ist eine Gesellschaft, die auf Wunsch des Mieters, speziell für die Vermietung an diesen, Anlagegüter kauft.

3. Die Leasing-Gesellschaft ist und bleibt Eigentümerin des Objektes, welche Abmachungen in Bezug auf das Ende des Leasing-Vertrages auch immer getroffen werden.

4. Sachrisiken im Zusammenhang mit dem Eigentum übernimmt der Mieter.

5. Abschreibungen können nur beim Eigentümer, respektive Vermieter vorgenommen werden, der das Recht hat, in bestimmten Grenzen während der Dauer des Leasing-Vertrages, das Objekt vollständig abzuschreiben.

6. Durch steuerliche und andere Vorschriften die den Leasing-Vertrag oder die Leasing-Gesellschaft betreffen, darf keine Benachteiligung (Wettbewerbsverzerrung gegenüber konkurrenzierenden Verfahren wie z.B. Kauf auf Kredit, Teilzahlung usw.) erfolgen.

7. Mangels spezieller Gesetze, volle Freiheit in Bezug auf den Vertragsabschluss über gewerblich industrielle Objekte unter wirtschaftlich versierten Partnern.

ANNEXE II (b)

Projet de propositions présenté par M. F. Peter à l'intention du Groupe de travail exploratoire restreint sur le contrat de leasing

1. Le leasing n'est ni une opération de crédit, ni une vente, ni une opération financière, mais c'est plutôt une forme spéciale de location prévoyant certaines prestations de services.

2. Une société de leasing est une société qui, à la demande du preneur, achète des biens d'investissement dans le but spécifique de les donner en leasing à ce dernier.

3. La société de leasing est et demeure propriétaire du bien loué, indépendamment des stipulations qui pourraient être convenues quant à la fin du contrat de leasing.

4. Les risques matériels inhérents au bien loué sont à la charge du preneur.

5. Seul le propriétaire, c'est-à-dire le bailleur, peut se prévaloir de la dépréciation: c'est lui qui, dans certaines limites, a le droit, au cours de la durée du contrat de leasing, d'amortir entièrement le bien.

6. Les dispositions fiscales ou autres concernant le contrat de leasing ou la société de leasing ne doivent pas causer des préjudices (distorsion de concurrence vis-à-vis des procédures rivales, par exemple vente à crédit, vente à tempérament etc.).

7. En l'absence d'une législation spéciale, il faut reconnaître aux parties professionnelles toute liberté quant à la conclusion de contrats de leasing portant sur des biens industriels.