



**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*)  
Rome, 10/13 novembre 2008**

UNIDROIT 2008  
S.C. Leasing/W.P. 3  
Originaux: anglais/français  
30 juin 2008

**PROJET DE LOI TYPE SUR LA LOCATION (*LEASING*)**

*(tel que revu et autorisé pour transmission aux Gouvernements pour finalisation et adoption par le Conseil de Direction d'UNIDROIT lors de sa 87<sup>ème</sup> session tenue à Rome du 21 au 23 avril 2008, à la suite de la deuxième session du Comité d'experts gouvernementaux tenue à Mascate du 6 au 9 avril 2008)*

[ **PREAMBULE**

*L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'INSTITUT INTERNATIONAL POUR L'UNIFICATION DU DROIT PRIVE (UNIDROIT) REUNIE EN SESSION CONJOINTE AVEC LE COMITE D'UNIDROIT D'EXPERTS GOUVERNEMENTAUX CHARGE D'ELABORER UN PROJET DE LOI TYPE SUR LA LOCATION (*LEASING*) A ROME LE ....*

*Reconnaissant* que la location (*leasing*) constitue notamment pour les pays en développement et les pays en transition économique une importante source de capitaux pour le développement des infrastructures et des petites et moyennes entreprises,

*Consciente* que de nombreux Etats, et en particulier les Etats en développement ou en transition économique, ont besoin d'un cadre juridique favorisant la croissance d'un secteur de la location (*leasing*) naissant ou non existant, et qu'il en existe d'autres qui, bien que déjà dotés d'une industrie bien développée dans ce domaine, peuvent néanmoins souhaiter l'adoption de la présente Loi,

*Convaincue* de ce fait de l'utilité de proposer aux législateurs nationaux une Loi type sur la location (*leasing*) qu'ils peuvent adapter à leurs spécificités,

*Convaincue* de l'utilité d'harmoniser les règles juridiques sur la location (*leasing*) sur une base globale en vue de faciliter le commerce de biens d'équipement,

*Estimant* que la Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international (Ottawa, 28 mai 1988) a non seulement éliminé certains obstacles juridiques au crédit-bail mobilier international et veillé à l'équilibre entre les intérêts des différentes parties à l'opération pour les Etats Parties, mais a aussi fréquemment servi de référence importante aux Etats pour la rédaction de leurs premières législations sur la location (*leasing*),

*Considérant que* le régime juridique établi par ladite Convention constitue un point de départ utile pour l'adoption d'une loi type plus élaborée régissant ces opérations,

*Observant que*, dans l'élaboration d'une telle Loi type, priorité doit être donnée à l'établissement de règles régissant les aspects de la location (*leasing*) autres que fiscaux et comptables,

*Consciente* de l'utilité indiscutable des Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international en tant que modèle pour les législateurs dans le contexte général du droit des contrats par rapport au domaine spécifique de ce droit concernant la location (*leasing*),

Tenant compte de la contribution importante apportée par des pays en développement et en transition économique qui, bien que non membres d'UNIDROIT, ont siégés au Comité d'experts gouvernementaux dans le cadre de l'élaboration de la présente Loi,

*A APPROUVE LE PRESENT TEXTE DE LA LOI TYPE D'UNIDROIT SUR LA LOCATION (LEASING):]*

## CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

### Article premier – Champ d'application

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

### Article 2 – Définitions

Au sens de la présente Loi:

**Bien** désigne toute chose, existante ou future, y compris la chose à transformer, à usage 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 ne cesse d'être un bien du simple fait de son incorporation ou de sa fixation à un immeuble.

**Centre des intérêts principaux** désigne le lieu où une personne gère habituellement ses intérêts. Sauf preuve contraire, le siège statutaire ou, dans le cas d'un particulier, la résidence habituelle de la personne, est présumé être le centre de ses intérêts principaux.

**Location-financement** désigne une location, avec ou sans option d'achat, qui présente les caractéristiques suivantes:

- a) le preneur choisit le bien et le fournisseur;
- b) le bailleur acquiert le bien ou le droit de posséder et de jouir du bien en vertu d'une 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.

**Location** désigne une opération par laquelle une personne confère un droit de possession et de jouissance du bien à une autre personne pour une durée déterminée et moyennant le paiement de loyers. Le terme inclut une sous-location.

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

**Bailleur** désigne la personne qui confère le droit de possession et de jouissance du bien en vertu d'une location. Le terme inclut le sous-bailleur.

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

**Fournisseur** désigne la personne à laquelle le bailleur acquiert le bien ou le droit de possession et de jouissance du bien, objet de la location-financement.

**Contrat de fourniture** désigne le contrat par lequel le bailleur acquiert le bien ou le droit de possession et de jouissance du bien, objet de la location-financement.

### **Article 3 – Autres lois**

1. La présente Loi ne s'applique pas à un contrat de location qui crée une sûreté réelle mobilière ou une sûreté réelle mobilière en garantie du paiement d'une acquisition, tels que définis dans le guide législatif de la CNUDCI sur les opérations garanties.

2. La location qui relève de la présente Loi est aussi soumise au droit commun de [cet Etat] régissant les baux immobiliers et la publicité d'une location ou d'un bien, objet d'une location.

[ 3. La présente Loi ne s'applique pas à une location d'aéronefs, de moteurs d'avion, d'hélicoptères, de matériel roulant ferroviaire, de navires ou de biens spatiaux lorsque la location est régie par une autre loi de [l'Etat] ou un accord international auquel [l'Etat] est partie. ]

### **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.

### **Article 5 – Liberté contractuelle**

Sous réserve des articles 7(3), 16(1)(a), 16(2) et 22(3) 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 leur contrat de location.

## **CHAPITRE II: EFFETS DU CONTRAT DE LOCATION**

### **Article 6 – Opposabilité**

Sous réserve des dispositions de la présente Loi:

- a) le contrat de location, conformément à ses dispositions, s'impose aux parties; et

b) les droits et les recours de ces parties s'imposent aux acquéreurs du bien et aux créanciers des parties, y compris un administrateur d'insolvabilité.

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

1. a) 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. Le fournisseur n'est pas responsable à l'égard du bailleur et du preneur pour les mêmes dommages.

b) Les dispositions de l'alinéa précédent n'ont pas pour effet de modifier les droits et obligations des parties au contrat de fourniture, qu'ils découlent ou non de ce contrat, ni d'obliger le preneur ou de le rendre responsable en vertu du contrat de fourniture.

c) Lorsque, faute d'un contrat entre le preneur et le fournisseur, le preneur ne peut invoquer les obligations du fournisseur en vertu du contrat de fourniture, le bailleur est tenu de prendre les mesures commercialement raisonnables pour aider le preneur à surmonter cet obstacle. Si le bailleur ne prend pas de telles mesures, il est considéré comme ayant assumé les obligations du fournisseur.

2. 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 ayant assumé les obligations dont le fournisseur répond à l'égard du preneur qui ont été ainsi modifiées et dans la mesure de la modification.

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

4. Le présent article ne donne pas au preneur le droit de modifier, de résilier ou d'annuler le contrat de fourniture sans le consentement du bailleur.

#### **Article 8 – Rang des privilèges**

1. Les droits et les recours des parties découlant du contrat de 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 tout droit découlant du contrat de location.

2. Sous réserve des dispositions contraires de la loi de [cet Etat], les droits et les recours des parties découlant du contrat de location l'emportent sur le droit d'un créancier du bailleur.

#### **Article 9 – Limitation de responsabilité du bailleur**

Dans une location-financement, le bailleur est, en cette qualité, 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.

### **CHAPITRE III: EXECUTION**

#### **Article 10 – Irrévocabilité**

1. a) Dans une location-financement, les obligations des parties deviennent irrévocables et indépendantes à la conclusion du contrat de location-financement.  
b) Dans une location autre qu'une location-financement, les parties peuvent décider que telle obligation spécifique d'une partie est irrévocable et indépendante à l'égard de l'autre.
2. L'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 le contrat ne soit résilié par cette partie ou qu'elle ne consente expressément à une exécution autre.

#### **Article 11 – Risque de pertes**

1. a) Dans une location-financement, le risque de pertes est transféré au preneur à la date convenue et, à défaut, à la date de conclusion du contrat de location-financement.  
b) Dans une location-financement, en cas de non livraison du bien, de livraison partielle, tardive ou non conforme au contrat de location, et lorsque le preneur invoque les dispositions de l'article 14, le preneur peut, sous réserve du paragraphe 1 de l'article 18, considérer que le risque de pertes est demeuré à la charge du fournisseur, depuis le début.
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.

#### **Article 12 – Dommage au bien**

1. Dans une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison, en dehors de toute faute de l'une quelconque des parties contractantes, le preneur dispose de la faculté de procéder à son inspection, de l'accepter, en cet état, avec une indemnisation à charge du fournisseur basée sur sa dépréciation, ou de procéder autrement conformément au droit commun et sous réserve de l'article 10. Les parties peuvent convenir qu'une telle indemnisation est versée au bailleur et est déductible des loyers dus par le preneur.
2. Dans une location autre qu'une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison, en dehors de toute faute de l'une quelconque des parties contractantes, le preneur dispose de la faculté,
  - a) si la perte est totale, de constater la résiliation de plein droit du contrat de location;
  - b) et, si la perte est partielle, de procéder à son inspection, de considérer le contrat de location comme résilié, ou d'accepter le bien en l'état avec déduction des loyers à échoir, à proportion de la dépréciation subie. Dans tous les cas, il est sans aucun recours contre le bailleur.

### **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'inspecter, ou l'exploite.

2. a) Dans une location-financement, quoiqu'il ait accepté le bien en l'état, le preneur dispose de la faculté de réclamer au fournisseur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de fourniture. Les parties peuvent convenir qu'une telle indemnisation est versée au bailleur et est déductible des loyers dus par le preneur.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, quoiqu'il ait accepté le bien en l'état, le preneur dispose de la faculté de réclamer au bailleur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de location.

### **Article 14 – Recours**

1. Dans une location-financement le preneur dispose, en cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location-financement, 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, à défaut de livraison, en cas 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 le contrat de location. Le refus ou la résiliation du contrat de location doit intervenir dans un délai raisonnable après la livraison non conforme.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, le preneur ne peut refuser le bien qu'il a accepté que si sa non-conformité en amoindrit substantiellement la valeur, et que:

i) son acceptation est intervenue en méconnaissance de cette non-conformité difficile à découvrir, ou que

ii) son acceptation est 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 tant que le bailleur n'a pas remédié à l'inexécution de son obligation de livrer un bien conforme et de recouvrer tous les loyers et autres sommes payés par anticipation, diminués à proportion du profit qu'il a pu retirer de l'exploitation du bien.

3. Si le preneur refuse le bien en vertu du présent article et que le délai d'exécution de l'obligation de délivrance n'est pas expiré, le bailleur ou le fournisseur dispose de la faculté de remédier à cette inexécution dans ce délai.

### **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 contrat de location peut prévoir que le preneur n'oppose 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 ].

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 abusivement.

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 abusivement, et sous réserve des droits des tiers.

3. Le preneur, le bailleur et les tiers peuvent consentir à la cession par anticipation.

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

1. a) Dans 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, lorsque ce droit ou cette prétention résulte de la négligence du bailleur ou d'un acte intentionnel ou d'une omission de sa part. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent alinéa, ni en modifier les effets.

b) Dans une location-financement, le preneur qui fournit des informations 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 informations.

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. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent paragraphe, ni en modifier les effets.

3. Le seul recours en cas d'éviction ou de trouble de jouissance du preneur en vertu de l'alinéa a) du paragraphe 1 ou en vertu du paragraphe 2 est une action en dommages-intérêts contre le bailleur.

### **Article 17 – Garantie d'acceptabilité et d'adaptabilité**

1. Dans une location-financement, le fournisseur garantit que le bien est pour le moins accepté dans le commerce tel que décrit dans le contrat de location-financement et répond à l'usage auquel il est habituellement destiné. Sous réserve de l'alinéa c) du paragraphe 1 de l'article 7, la garantie n'est opposable qu'au fournisseur.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur garantit que le bien est pour le moins accepté dans le commerce tel que décrit dans le contrat de location et répond à l'usage auquel il est habituellement destiné, si le bailleur est négociant de ce bien ou de biens de même nature.

### **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 du contrat de location, le preneur restitue le bien au bailleur dans l'état décrit au paragraphe précédent, à moins qu'il ne l'ait acheté ou loué à nouveau.

## **CHAPITRE IV: INEXECUTION**

### **Article 19 – Définition de l'inexécution**

1. Les parties peuvent convenir à tout moment des circonstances qui constituent une inexécution du contrat de location et de la présente Loi, ou de toute autre circonstance de nature à permettre l'exercice des droits et la mise en oeuvre des mesures énoncées 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.

### **Article 20 – Notification**

Notification est faite par le créancier à son cocontractant de son inexécution et de l'exercice éventuel contre lui de tout recours s'il ne remédie pas à sa situation dans un délai raisonnable. Il ne pourra résilier son contrat qu'après avoir notifié à son cocontractant son inexécution et lui avoir accordé un délai raisonnable lui permettant de remédier à sa situation

### **Article 21 – Dommages-intérêts judiciaires**

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

### **Article 22 – Dommages-intérêts conventionnels**

1. Lorsque le contrat de location prévoit que celui qui manque de l'exécuter paiera une certaine somme ou une somme calculée d'une certaine manière à raison de l'inexécution, cette somme sera allouée au créancier.

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.

### **Article 23 – Résiliation**

1. a) Sous réserve de l'alinéa b), le contrat de location peut être résilié 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) Dans une location-financement, le preneur ne peut cependant résilier son contrat en raison de l'inexécution essentielle du bailleur ou du fournisseur sans préjudice de la mise en œuvre des mesures convenues autres ou de l'application du droit commun.

2. Sous réserve de l'article 10, lors de la résiliation du contrat de location, les obligations contractuelles disparaissent pour l'avenir à l'exclusion de celles qui sont déjà nées à titre de l'exécution du contrat de location ou de son inexécution.

### **Article 24 – Restitution et disposition**

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