



INTERNATIONAL INSTITUTE FOR THE UNIFICATION OF PRIVATE LAW
INSTITUT INTERNATIONALE POUR L'UNIFICATION DU DROIT PRIVE

**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. 4
Original: anglais
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^{ème} 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):

COMMENTAIRE ¹

(préparé par le Secrétariat d'UNIDROIT)

I. INTRODUCTION

Conscient du fait que le leasing est particulièrement apte à fournir le financement nécessaire pour répondre aux besoins des pays en développement – en particulier en Afrique et dans les pays engagés dans une transition vers une économie de marché – en termes de matériel d'équipement et d'infrastructure, l'Institut international pour l'unification du droit privé (UNIDROIT) a entrepris l'élaboration d'un projet de Loi type sur la location (*leasing*) visant à faciliter un plus grand accès de ces pays à ce type de financement. Tout au long du processus, le Secrétariat, les Etats membres et non membres invités à participer à l'élaboration de la Loi type afin de garantir l'efficacité de cet instrument ont toujours eu cet objectif à l'esprit.

Après une série de consultations préliminaires avec la Banque mondiale, la Société Financière Internationale (S.F.I.) et l'*Equipment Leasing and Finance Association* des Etats-Unis d'Amérique (E.L.F.A.) pour tester le besoin et la faisabilité d'une Loi type dans ce domaine principalement pour les pays en développement et ceux en transition économique, un Comité consultatif d'UNIDROIT ² composé d'experts d'Afrique du nord et des pays de langue arabe, d'Afrique subsaharienne, de la

¹ Ce bref commentaire a été préparé exclusivement pour aider les Gouvernements et les Organisations qui envisagent de participer à la Session conjointe; son objectif est par conséquent très différent de celui du Commentaire exhaustif sur la future Loi type qui sera préparé le moment venu, après l'adoption du texte.

² Le Comité consultatif s'est réuni lors de trois sessions, au siège d'UNIDROIT à Rome: la première a eu lieu le 17 octobre 2005, la deuxième les 6 et 7 février 2006 et la troisième du 3 au 5 avril 2006.

région Asie-Pacifique, des pays de l'ancienne Union soviétique, d'Europe, d'Amérique latine et d'Amérique du nord³ a préparé un avant-projet de Loi type. Convaincu de la nécessité d'attirer des investissements en *leasing* dans ces régions dans lesquelles les capitaux arrivaient trop lentement autrement, le Comité consultatif a essayé de préparer un avant-projet qui couvrirait la location de la plus grande variété de biens, et tout type de location utile à ces économies.

Le Conseil de Direction d'UNIDROIT ayant approuvé – lors de sa 85^{ème} session tenue à Rome du 8 au 10 mai 2006 – la transmission aux Gouvernements de l'avant-projet établi par le Comité consultatif, un Comité d'experts gouvernementaux d'UNIDROIT a été convoqué en vue de la finalisation de l'avant-projet de Loi type. A ce jour, deux sessions de ce Comité ont eu lieu, la première à Johannesburg, à l'aimable invitation du Gouvernement d'Afrique du sud, du 7 au 10 mai 2007 et la seconde à Mascate, à l'aimable invitation du Gouvernement d'Oman, du 6 au 9 avril 2008⁴. Les délibérations du Comité ont été guidées par l'avertissement lancé par M. J.H. de Lange, Vice-Ministre de la Justice et du développement constitutionnel d'Afrique du sud, qui, en ouvrant la première session, a rappelé aux Gouvernements et aux Organisations rassemblées combien la future Loi type était importante, d'autant qu'elle avait été élaborée à l'attention des économies en développement et en transition, à la fois pour établir un bon équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur, et pour garantir que les pays qui la mettraient en œuvre recueilleraient les bénéfices que ce projet entendait apporter.

Le présent commentaire fournit, ci-après, des explications sur le titre, le préambule et chaque article du projet de Loi type sur la location (*leasing*) tel que revu par le Conseil de Direction d'UNIDROIT lors de sa 87^{ème} session, tenue à Rome du 21 au 23 avril 2008, à la suite de la seconde session du Comité d'experts gouvernementaux. Pour faciliter la lecture, le titre, le préambule et chaque article du projet de Loi type sont reproduits avec le commentaire s'y rapportant.

³ Les membres du Comité consultatif étaient M. A. Albensi (Fédération européenne des Associations des Etablissements de Crédit-bail), M. E.M. Bey, correspondant d'UNIDROIT (France/Tunisie), M. R. Castillo-Triana, correspondant d'UNIDROIT (Colombie), M. R. Clarizia (Fédération européenne des Associations des Etablissements de Crédit-bail), M. C. Dageförde (Allemagne), M. R.M. DeKoven, correspondant d'UNIDROIT (Royaume-Uni), M. R. Downey (E.L.F.A.), Mme R. Freeman (S.F.I.), Mme A. Normantovich (Fédération de Russie), Chief Mme T. Oyekunle, correspondante d'UNIDROIT (Nigéria), M. F. Peter, correspondant d'UNIDROIT (Suisse), Mme Y. Shi (République populaire de Chine) et M. M. Sultanov (S.F.I.). Mme Freeman n'ayant pu être présente lors de la deuxième session du Comité consultatif, elle a été représentée par Mme M. Ndonde. M. Downey n'ayant pu participer à la troisième session du Comité consultatif, E.L.F.A. y a été représenté par Mme I. Cassidy et M. R. Petta. Le Secrétariat de la Commission des Nations Unies pour le droit commercial international (CNUDCI) a été représenté en tant qu'observateur au Comité consultatif par M. R. Sorieul et M. S. Bazinas. Chief Mme Oyekunle a été élue Présidente du Comité consultatif et M. DeKoven Rapporteur.

⁴ 30 Gouvernements ont été représentés lors des deux sessions du Comité d'experts gouvernementaux tenues à ce jour (Afrique du sud, Allemagne, Angola, Australie, Brésil, Bulgarie, Burkina Faso, Burundi, Cameroun, Chili, République populaire de Chine, Colombie, Etats-Unis d'Amérique, Gambie, Inde, Indonésie, République islamique d'Iran, Irlande, Japon, Koweït, Lettonie, Oman, République islamique du Pakistan, Pologne, Portugal, Qatar, Fédération de Russie, Rwanda, Soudan et République-Unie de Tanzanie). Quatre Organisations internationales (le *Commonwealth Secretariat*, la Chambre de Commerce internationale, la S.F.I. et la CNUDCI) et deux associations professionnelles (E.L.F.A. et l'Association latino-américaine de *leasing*) ont également été représentées à ces sessions. Le représentant d'Afrique du sud a été élu Président du Comité lors de sa première session; M. I.S. Thindisa a été Président à cette occasion mais n'ayant pu participer à la deuxième session, M. N.J. Makhubele l'a remplacé. M. DeKoven a de nouveau été nommé Rapporteur auprès du Comité.

II. COMMENTAIRE SUR LE TITRE, LE PREAMBULE ET LES ARTICLES DU PROJET DE LOI TYPE

Titre

Projet de Loi type sur la location (*leasing*)

Commentaire

Le statut de projet reflète le fait que sa transmission aux Gouvernements a été autorisée pour finalisation et adoption. L'examen du texte de l'avant-projet élaboré par le Comité d'experts gouvernementaux lors de sa deuxième session par le Conseil de Direction, en particulier du point de vue de l'alignement des deux versions linguistiques, a entraîné la suppression du terme "commercial" dans le titre; cela n'altère en aucune façon le fait que la loi régit la location de "toute chose ... à usage commercial ou professionnel du preneur", comme le prévoit l'article 2¹.

Préambule

[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*),

¹ Cf. également la Note d'explication au projet d'ordre du jour (S.C. Leasing/W.P. 2).

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):]

Commentaire

Le Préambule représente les idées du Secrétariat d'UNIDROIT concernant le type d'éléments que les Gouvernements participant à la Session conjointe pourraient vouloir intégrer. Le fait que le Préambule apparaisse entre crochets indique que le Secrétariat d'UNIDROIT ne veut en aucune façon empiéter sur les prérogatives de la Session conjointe à cet égard. Les principaux éléments que l'on suggère d'inclure dans le Préambule sont, en premier lieu, la vocation particulière de la future Loi type, en tant que moyen de fournir du capital pour le développement des infrastructures et des petites et moyennes entreprises dans les pays en développement et les pays en transition économique; en second lieu, le fait qu'elle régit les aspects de la location (*leasing*) "autres que fiscaux et comptables"; en troisième lieu, le fait que les Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international sont utiles dans le contexte général du droit des contrats et, en quatrième lieu, la contribution particulière apportée à son élaboration par les Etats non membres en développement et en transition économique.

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.

Commentaire

Afin d'élargir le plus possible le champ d'application de la future Loi type, l'article premier prévoit que la Loi "s'applique à toute location d'un bien" pour autant que le bien ou le centre des intérêts principaux du preneur se trouve sur le territoire de l'Etat qui adopte la Loi, ou pour autant que le contrat de location prévoit que la loi de cet Etat régit l'opération. Conformément à l'objectif de croissance d'un secteur de la location dans toutes les directions que permettent les forces du marché, la future Loi type vise à régir les locations commerciales de tout type.

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.

Commentaire

Parmi les nombreuses définitions du projet de Loi type, deux sont particulièrement importantes. Le Comité consultatif et le Comité d'experts gouvernementaux ont définis le terme "bien" pour permettre la location de pratiquement tout type de bien pour que le futur instrument facilite l'investissement pour tout type de matériel d'équipement pour lequel un pays a besoin de financement. Le projet de Loi type définit ensuite la "location-financement", catégorie de "location", de façon large, notamment en considérant comme location-financement certaines locations dans lesquelles il n'y a pas d'amortissement de la totalité de l'investissement du bailleur. En traitant les locations de plus courte durée comme une location-financement, le Comité a voulu inciter les financiers à pénétrer de nouveaux marchés et encourager d'autres types de location.

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.]

Commentaire

L'article 3 vise à garantir que la future Loi type s'appliquera de façon harmonieuse avec d'autres lois régissant les baux immobiliers, la publicité et les opérations garanties. L'article 3(3) reflète une proposition soumise le dernier jour de la deuxième session du Comité d'experts gouvernementaux, après la fin de sa deuxième lecture, qui vise à exclure plusieurs types de biens du champ d'application du futur instrument, indépendamment du fait que l'Etat ait une autre loi en conflit avec celui-ci. En raison de la soumission tardive de la proposition et de la préoccupation exprimée de savoir si les économies en développement et en transition pour lesquelles la future Loi type était élaborée tireraient des bénéfices d'une loi qui régisse les locations de matériel d'infrastructure aussi importants que les aéronefs, les moteurs d'avion, les hélicoptères, le matériel roulant ferroviaire, les navires, les biens spatiaux et toute autre catégorie de matériel d'équipement mobile, le Comité a décidé qu'il fallait examiner de façon plus approfondie lors de prochaine session la question de savoir si ces locations devraient être toutes exclues de la future Loi type qui vise à encourager la croissance et, pour le moment, a décidé de mettre le paragraphe en question entre crochets ².

² Cf. Résolution (87)1 adoptée par le Conseil de Direction d'UNIDROIT lors de sa 87^{ème} session, reproduite en Annexe II à la Note d'explication au projet d'ordre du jour (S.C. Leasing/W.P. 2).

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

Parce qu'une loi uniforme sur la location peut encourager le développement non seulement dans des pays de façon individuelle, mais également dans une région, l'article 4 indique aux tribunaux nationaux qu'ils doivent interpréter la future Loi type en tenant compte des interprétations d'autres pays et de l'objectif du futur instrument.

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.

Commentaire

L'article 5 reflète la détermination du Comité consultatif et du Comité d'experts gouvernementaux que seules les dispositions qui sont essentielles à la protection des droits de la partie la plus faible devraient être impératives. Les parties devraient autrement être libres de créer le type de transaction qu'elles trouvent le plus bénéfique sur le plan économique.

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.

Commentaire

L'article 6 vise à garantir l'opposabilité du contrat de location entre les parties et des droits et recours des parties aux acquéreurs du bien et aux créanciers.

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.

Commentaire

L'article 7 garantit que, parce qu'il peut ne pas y avoir de contrat entre le preneur et le fournisseur dans une location-financement, le preneur peut invoquer les droits d'une personne qui est partie au contrat de fourniture. Cette disposition reconnaît que la transaction sous-jacente est celle dans laquelle le preneur acquiert du fournisseur un bien ou la possession et la jouissance d'un bien et que le bailleur devrait rester un simple financier.

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.

Commentaire

L'article 8 prévoit des règles relatives au traitement des créanciers du preneur et du bailleur dans le cadre de la location.

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.

Commentaire

L'article 9 limite, dans une location-financement, la responsabilité du bailleur en cette qualité à raison du décès et des dommages aux personnes et aux biens causés par le bien ou son exploitation. Afin que la future Loi type ne soit pas en conflit avec d'autres lois nationales existantes concernant la responsabilité du fait des produits, l'article 9 ne touche pas à la responsabilité du bailleur en toute autre qualité, comme celle de propriétaire.

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.

Commentaire

Reconnaissant le rôle du bailleur en tant que financier et non en tant que garant ou exploitant de matériel d'équipement, l'article 10 rend les obligations des parties irrévocables et indépendantes à la conclusion du contrat de location. Cet article est considéré comme étant nécessaire afin de mettre sur un pied d'égalité d'autres financiers, comme les banques, et les bailleurs.

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.

Commentaire

L'article 11 fait peser sur le preneur le risque de pertes, garantissant de la sorte que le preneur puisse assurer ses droits sur le produit et se protéger contre tout dommage au bien.

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.

Commentaire

L'article 12 prévoit des règles au cas où le bien subit un dommage avant sa livraison, en dehors de toute faute du preneur ou du bailleur. Etant donné que la disposition précise les droits et les obligations des parties, les dispositions comme l'article 12 visent à réduire les coûts des opérations et les conflits.

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.

Commentaire

L'article 13 vise à identifier le moment où a lieu l'"acceptation" et, avec l'article 14, certaines conséquences de l'acceptation. En introduisant le concept d'"acceptation" dans la future Loi type, on vise à garantir que les transactions régies par cette Loi puissent également reposer, lorsque cela est nécessaire, sur la loi sur la vente d'un Etat pour autant que le droit sur la vente de nombreux Etats utilise ce concept.

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.

Commentaire

L'article 14 précise les droits et obligations des parties en cas de défaut de livraison du bien, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location.

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 cédés 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.

Commentaire

Afin de faciliter la croissance d'un marché financier bien ancré dans les Etats où ces marchés peuvent être sous-développés, l'article 15 prévoit la cession des droits du bailleur. L'article 15 prévoit également la cession des droits du preneur et celle des obligations des parties.

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.

Commentaire

L'article 16 exige du bailleur qu'il garantisse le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance et précise également que, en cas d'éviction ou de trouble de jouissance, le preneur dispose d'une action en dommages-intérêts contre le bailleur, mais d'aucun autre recours en vertu du projet de Loi type.

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.

Commentaire

L'article 17 exige du bailleur ou, dans une location-financement, du fournisseur qu'il garantisse que le bien loué répond à certaines conditions minimum pour un tel bien dans le commerce.

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.

Commentaire

Pour que le bailleur reprenne le bien ayant subi seulement l'usure raisonnable à laquelle on pourrait s'attendre après un usage normal du bien, l'article 18 précise le niveau d'attention exigé du preneur à l'égard du bien.

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.

Commentaire

Pour les rares cas où le contrat de location n'identifie pas les circonstances qui constitueraient une inexécution, l'article 19 prévoit une définition de l'inexécution mais permet aux parties d'utiliser toute autre définition qu'ils préféreraient.

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.

Commentaire

Pour que le preneur ou une autre partie défaillante puisse remédier à son inexécution, l'article 20 exige que l'autre partie notifie l'inexécution et accorde un délai permettant de remédier.

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.

Commentaire

L'article 21 aide les parties qui n'ont pas précisé un montant de dommages-intérêts dans leur contrat.

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.

Commentaire

Pour limiter les conflits concernant le montant des dommages-intérêts dus en cas d'inexécution, l'article 22 permet aux parties de décider du paiement de dommages-intérêts conventionnels, à condition que le montant soit raisonnable.

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.

Commentaire

L'article 23 permet à une partie de résilier le contrat, et fait donc disparaître les obligations des parties pour l'avenir, seulement en raison de l'inexécution essentielle de l'autre partie. En exigeant une "inexécution essentielle" pour qu'il puisse y avoir résiliation, le Comité d'experts gouvernementaux a essayé de garantir que l'on ne puisse résilier le contrat de location en cas, par exemple, de très court retard de paiement ou autre inexécution sans gravité de ce genre.

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.

Commentaire

Tout en laissant les modalités de la restitution à la loi d'un Etat, l'article 24 précise que le bailleur a droit à la restitution du bien loué à la fin de la location.