



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. 5 Add. 2  
Originaux: français  
Novembre 2008

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

**tel que revu et autorisé pour transmission aux Gouvernements et aux Organisations,  
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**

### **COMMENTAIRES**

***soumis par des Gouvernements et des Organisations***

### **INTRODUCTION**

Après les commentaires sur la Loi type sur la location (*leasing*) transmis aux Gouvernements et Organisations, suite à la décision du Conseil de Direction d'UNIDROIT, lors de sa 87<sup>ème</sup> session (Rome, 21 au 23 avril 2008), en vue de la finalisation et de l'adoption lors d'une Session conjointe de l'Assemblée Générale d'UNIDROIT et du Comité d'experts gouvernementaux d'UNIDROIT (ci-après *le projet de Loi type*) qui figuraient dans les documents S.C. Leasing/W.P. 5 et S.C. Leasing/W.P. 5 Add. 1 comprenant les commentaires des Gouvernements de l'Allemagne, du Burkina Faso, du Canada, de la République populaire de Chine, des Etats-Unis d'Amérique, de la Lettonie, du Rwanda et de la Turquie, ainsi que de l' *Equipment Leasing & finance Association of America*, le Secrétariat d'UNIDROIT a depuis reçu d'autres commentaires du Gouvernement du Burundi. Ces nouveaux commentaires sont reproduits dans le présent document.

### **COMMENTAIRES SOUMIS PAR DES GOUVERNEMENTS**

#### ***Burundi***

#### **I. Sur la forme**

Des coquilles de forme ont été relevées et corrigées à:

- *L'article 2 (Définitions)*, huitième définition, où il convient de glisser la préposition "par" à la place de "à".

- *L'article 3 (Autres lois)* où la CNUDCI devrait être écrite en toutes lettres pour une meilleure compréhension du lecteur non avisé: Commission des Nations Unies pour le Droit Commercial International.
- *L'article 11 (Risque de pertes)* où le groupe de mots "depuis le début" jugé obscur, devrait être remplacé par "depuis la date de conclusion du contrat" aux fins de rendre plus clair le texte.
- *L'article 18 (Obligations du preneur d'entretenir et de restituer le bien)*, paragraphe 1, alinéa a) où il sied d'écrire correctement le mot: maintien.
- *L'article 20 (Notification)*: la phrase a été reformulée ainsi qu'il suit pour des raisons de clarté et pour la rendre moins lourde.

"Notification est faite par le créancier à son cocontractant, de l'inexécution du contrat et de l'exercice éventuel contre lui de tout recours lorsqu'il ne remplit pas ses engagements dans un délai raisonnable. Le créancier ne pourra résilier son contrat qu'après avoir notifié à son cocontractant de son inexécution et lui avoir accordé un délai raisonnable pour s'exécuter".

- *L'article 21 (Dommages-intérêts judiciaires)*, 3<sup>ème</sup> ligne où il est recommandé d'écrire: "la situation où elle se serait trouvée si le contrat...."
- *L'article 23 (Résiliation) b)* où l'adjectif "autres" a été rapproché du sujet auquel il se rapporte. "la mise en œuvre d'autres mesures convenues".

## II. Sur le fond

1. L'intitulé du "projet de loi" sous examen ne suscite aucune observation particulière parce que la matière, à savoir: "la location de choses" est jusqu'à ce jour régie par un décret du 30/07/1988 rendu exécutoire au Burundi par l'ORU n°10 du 08/03/1927. A l'époque, pareil décret avait valeur d'une loi.

L'article 159 2° de la Constitution range aussi les questions en rapport avec le régime de la propriété, du droit réel et des obligations et les objectifs de l'action économique et sociale de l'Etat, dans le domaine de la loi.

Ce projet de loi uniforme sur la location sera certainement intégré dans la loi interne par voie de ratification faite sous forme de loi.

Par conséquent, la proposition d'un projet de loi sur la location répond parfaitement aux dispositions de notre Constitution.

2. Le préambule du projet met en exergue le besoin d'harmonisation des règles juridiques sur la location surtout dans les pays en développement et en transition économique parce que le secteur est jugé susceptible de générer des capitaux importants pour le développement de ces pays. L'idéal de faciliter le commerce de biens d'équipement et de garantir l'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur constitue aussi l'une des aspirations du peuple burundais à assouvir.

Pour cela, il n'appelle aucun commentaire.

3. A l'article 2, le projet de loi définit la location sous les alinéas a), b) et c). A l'alinéa b), le Gouvernement du Burundi suggère de remplacer le "bailleur" par "preneur" pour que la phrase

garde son sens juridique et demeure en harmonie avec la définition offerte par le même article du mot "preneur".

4. A l'article 3: le Gouvernement du Burundi a décelé une répétition inutile du groupe de mots "sûreté réelle mobilière". A ce niveau, il convient de souligner que le projet de loi en cause ne s'applique pas non plus à la location créant une sûreté réelle immobilière en garantie du paiement d'une acquisition.

5. A l'article 6 b) traitant de l'opposabilité des droits et obligations des parties, le Gouvernement du Burundi préfère le groupe de mots "sont opposables" qui traduisent mieux l'idée d'opposabilité au verbe "s'imposent".

L'article 6 b) est alors libellé comme suit:

"Les droits et les recours de ces parties sont opposables aux acquéreurs du bien, aux créanciers des parties et à l'administrateur d'insolvabilité".

### III. Conclusion

Les droits et obligations nés d'un contrat de bail sont régis par le décret du 30/07/1988 tel que modifié à ce jour.

De l'analyse du projet de loi-type sur la location, il ressort que les définitions des mots clé, mises à part, celle se rapportant à la location-financement, le champ d'application du contrat de location et les principes directeurs guidant des relations contractuelles entre parties (le bailleur et le preneur), figurent déjà dans notre Code civil sous les articles 370 à 426 et 657.

Ce sont les dispositions traitant spécialement de la location-financement qui incarnent la nouveauté du texte.

Ces dispositions consacrent, pour la plupart, des principes en conflit avec les lois existantes tels le privilège de premier rang en faveur du bailleur et du preneur, le droit pour le preneur de se subroger dans les droits du bailleur pour attaquer directement le fournisseur (articles 8, 9 etc.).

En guise de solution à cette situation, le même instrument offre l'opportunité aux Etats Parties d'adapter leur lois nationales en fonction des spécificités de chacune d'elles et autorise les parties elles-mêmes, en vertu du principe de la liberté contractuelle, d'y déroger, d'en modifier les effets et d'en fixer le contenu qui répond au mieux, à leur volonté.

En conséquence, l'applicabilité sur terrain de cette loi-type sur la location ne se heurtera à aucun obstacle étant donné la garantie réservée aux parties à ce contrat de contourner les dispositions jugées gênantes quoique conçues par l'UNIDROIT en vue du rétablissement de l'équilibre entre les intérêts du bailleur et du preneur.