



UNIDROIT 2010
Etude LIXA – Doc. 24
Original: anglais
mai 2010

LOI TYPE D'UNIDROIT SUR LA LOCATION ET LA LOCATION-FINANCEMENT

(adoptée à Rome, le 13 novembre 2008, par une Session conjointe de l'Assemblée Générale d'UNIDROIT et du Comité d'UNIDROIT d'experts gouvernementaux en vue de la finalisation et de l'adoption d'un projet de loi type sur la location (*leasing*)):

COMMENTAIRE OFFICIEL

(préparé par le Secrétariat d'UNIDROIT en étroite coopération avec M. R.M. DeKoven, Rapporteur de la Session conjointe, M. N.J. Makhubele (Afrique du Sud), Président du Comité d'UNIDROIT d'experts gouvernementaux, Mme M. Allouch et Mme C. Walsh (Canada), MM. E.M. Bey (France), M.J. Dennis, H.D. Gabriel, W. Henning et S. Weise (Etats-Unis d'Amérique), en tant que membres du Comité de rédaction de la Session conjointe, et dont la publication a été autorisée par le Conseil de Direction d'UNIDROIT lors de sa 89^{ème} session tenue à Rome du 10 au 12 mai 2010)

Contexte

Lors de sa 84^{ème} session, tenue à Rome du 18 au 20 avril 2005, le Conseil de Direction d'UNIDROIT a été saisi d'une proposition soumise par le Secrétariat d'UNIDROIT visant à élaborer une loi type sur le *leasing* en vue, en particulier, de rendre le *leasing* plus largement disponible aux pays en développement et en transition économique. Le Secrétariat d'UNIDROIT avait reçu un certain nombre de suggestions visant à aider les Gouvernements à élaborer des législations nationales sur le *leasing* ou à rédiger une loi type dans ce domaine, basée sur les dispositions de la Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international, ouverte à la signature à Ottawa le 28 mai 1988.

Au moment de son adoption, cette Convention était considérée comme étant tout aussi valable en tant que modèle pour une législation nationale en général qu'en tant que réglementation du crédit-bail international en particulier. En effet, la Convention a été amplement utilisée par des pays en développement et en transition économique pour élaborer leurs législations nationales en matière de *leasing*. De la même façon, à travers ses travaux de pionnier dans l'élaboration de la Convention, UNIDROIT a été considéré comme le dépositaire d'un fonds unique d'expertise technique dans ce domaine.

Par ailleurs, le *leasing* était reconnu en particulier comme susceptible d'agir comme levier de développement du secteur privé dans les pays en développement et en transition économique, ainsi qu'en témoignait le succès des travaux menés au cours des trois dernières décennies par la Société Financière Internationale (S.F.I.), qui étaient indicateurs du fait qu'il existait encore de nombreux endroits dans le monde où la technique du *leasing* et son potentiel comme moteur de la croissance n'avaient pas encore été exploités. La mise en place d'un cadre législatif de base s'est révélée essentielle pour les travaux de la S.F.I. dans ce domaine.

S'il était entendu que l'environnement législatif n'était pas en soi suffisant pour donner naissance à un secteur du *leasing* dans un pays, il était tout aussi évident que l'existence d'une infrastructure législative moderne pour le *leasing* était absolument nécessaire pour que les investisseurs étrangers se sentent suffisamment protégés lorsqu'ils s'engagent dans des activités de financement en *leasing* dans ce pays. En proposant un modèle législatif moderne, UNIDROIT non seulement fournit un environnement offrant la certitude juridique nécessaire pour les investisseurs étrangers, mais évite aux pays qui s'engagent dans la constitution d'un secteur national pour le *leasing* de devoir chaque fois réinventer la roue.

Le Conseil de Direction d'UNIDROIT a donc autorisé le Secrétariat à lancer la préparation de la Loi type proposée. Le Secrétariat a été prié de mener à bien ce projet en veillant à ce qu'il ait une incidence aussi limitée que possible sur le budget d'UNIDROIT.

Avant toutefois d'entreprendre l'élaboration d'une telle loi type, le Secrétariat avait estimé qu'il était opportun de consulter les principales parties prenantes du monde économique sur le projet, notamment la Banque mondiale, la S.F.I., l'*American Equipment Leasing and Finance Association* (E.L.F.A.) et la *European Federation of Leasing and Long and Short Term Automotive Rental Company Associations* (Leaseurope). L'objectif d'une telle consultation était de s'assurer de l'opportunité économique et juridique du projet comme l'a démontré la volonté de ces organisations d'y contribuer. Le résultat favorable de cette consultation reflétait l'enthousiasme incontestable de ces parties prenantes à pouvoir bénéficier, au plus vite, d'une telle loi type. Il a en particulier été souligné que les pays africains tireraient un profit énorme de cet instrument en raison du manque ou de l'insuffisance, grave et avérée, des disponibilités nécessaires au financement, en Afrique, des infrastructures que le *leasing* serait alors à même d'assurer. La Loi type a en outre été considérée comme étant un outil particulièrement utile pour les pays actuellement engagés dans la rédaction d'une législation en matière de *leasing*.

UNIDROIT a donc formé un Comité consultatif, constitué presque entièrement de correspondants d'UNIDROIT, qui ont tous accepté de participer à leurs propres frais. Ce Comité était composé de représentants d'Afrique du nord et du Moyen-Orient, d'Afrique subsaharienne, de la région Asie-Pacifique, des pays de l'ancienne Union soviétique, d'Europe, d'Amérique latine et d'Amérique du nord¹. Le Comité était présidé par Chief Mrs Tinuade Oyekunle, ancienne haute fonctionnaire du Gouvernement du Nigéria et avocate à Lagos, ainsi que Vice-présidente honoraire du Conseil international pour l'arbitrage commercial. M. Ronald DeKoven, Barrister, 3-4 South Square, Londres et Rapporteur sur l'article 2A (*Leases*) du Code de commerce uniforme des Etats-Unis qui constitue la législation de ce pays en matière de *leasing*, était Rapporteur pour le projet d'UNIDROIT. M. B. Hauck, à l'époque *Associate*, Jenner & Block LL.P., Chicago (mis à disposition d'UNIDROIT), puis devenu Associé de ce même cabinet, actuellement *Counsel to the Associate Attorney-General* des Etats-Unis d'Amérique, était Secrétaire.

A l'issue de trois sessions tenues à Rome le 17 octobre 2005, les 6 et 7 février 2006 et du 3 au 5 avril 2006, le Comité consultatif a transmis au Conseil de Direction d'UNIDROIT lors de sa 85^{ème} session tenue à Rome du 8 au 10 mai 2006 un avant-projet de Loi type, afin que celui-ci s'exprime sur la suite

¹ Les membres du Comité consultatif étaient les suivants: M. A. Albensi (Leaseurope), M. E.M. Bey, correspondant d'UNIDROIT (France), M. R. Castillo-Triana, correspondant d'UNIDROIT (Colombie), M. R. Clarizia (Leaseurope), 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 Mrs T. Oyekunle, correspondant 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 participer à la deuxième session du Comité consultatif, elle y fut représentée par Mme M. Ndonde. M. Downey n'ayant pu participer à la troisième et dernière session du Comité consultatif, E.L.F.A. fut représenté à cette session par Mme I. Cassidy et M. R. Petta. Le Secrétariat de la Commission des Nations Unies pour le droit commercial international (CNUDCI) a participé aux travaux du Comité consultatif en tant qu'observateur et y a été représenté par M. R. Sorieul et M. S. Bazinas.

à donner aux travaux. Le Conseil a autorisé la transmission de l'avant-projet aux Gouvernements pour finalisation. Mais dans un premier temps, des consultations ont été menées auprès des Gouvernements et des Organisations, et des observations ont été envoyées des quatre coins du monde². Une fois la décision de lancer la procédure intergouvernementale de consultation prise, on a considéré qu'il serait souhaitable de structurer cette procédure de façon à permettre une participation plus active des pays bénéficiaires potentiels qui pourrait être garantie par la voie traditionnelle des négociations tenues à Rome; la logique s'imposa de tenir les étapes intergouvernementales de ce processus pour l'élaboration d'une loi type destinée principalement aux pays en développement et en transition économique dans ces pays.

C'est ainsi que, suite à l'aimable invitation du Ministère de la justice et du développement constitutionnel de l'Afrique du Sud, la première session du Comité d'UNIDROIT d'experts gouvernementaux chargé de la finalisation et de l'adoption d'un projet de loi type sur le *leasing* s'est tenue à Johannesburg du 7 au 10 mai 2007 et que, à l'aimable invitation du Ministre du Commerce et de l'Industrie d'Oman, la deuxième session du Comité s'est tenue à Mascate du 6 au 9 avril 2008. Ont participé à ces sessions des experts de 30 Gouvernements³, ainsi que des observateurs de trois Organisations intergouvernementales⁴, d'une organisation internationale non-gouvernementale⁵ et de deux associations professionnelles⁶. Le Comité a nommé son Président en la personne de M. I.S. Thindisa (*Senior State Law Adviser*, Direction générale des relations juridiques internationales au Ministère de la justice et du développement constitutionnel d'Afrique du Sud), et M. DeKoven et M. Hauck ont été reconduits dans leurs fonctions respectives de Rapporteur et de Secrétaire. En l'absence de M. Thindisa, la deuxième session a été présidée par M. N.J. Makhubele (*Deputy Chief State Law Adviser*, Direction générale des relations juridiques internationales au Ministère de la justice et du développement constitutionnel d'Afrique du Sud).

Dans la ligne des propos tenus par M. de Lange, Vice-ministre de la justice et du développement constitutionnel d'Afrique du Sud, lors de l'ouverture de la première session du Comité, ce dernier s'est toujours employé à obtenir un instrument équilibré qui répondrait en particulier aux besoins des pays en développement et en transition économique "de règles juridiques modèles pour régir le financement de différents types de biens, mais également de matériels d'équipement quelle que soit leur valeur, afin de développer leurs infrastructures économiques"⁷. Des avancées très importantes ont pu être obtenues dans la réalisation de cet objectif essentiel au cours des sessions de Johannesburg et de Mascate, ce qui était largement imputable au fait sans précédent de la participation et du rôle prééminent dans la négociation de représentants de pays en développement et en transition économique, particulièrement alors qu'étaient en jeu des questions cruciales pour leurs pays, à leur niveau de développement.

L'avant-projet de Loi type tel que revu par le Comité d'experts gouvernementaux à ses sessions de Johannesburg et de Mascate a été soumis au Conseil de Direction d'UNIDROIT à sa 87^{ème} session, tenue du 21 au 23 avril 2008, afin de déterminer la suite la plus appropriée à donner aux

² En particulier des Gouvernements et des organisations suivants: Allemagne, Autriche, Bolivie, Bulgarie, Cameroun, République populaire de Chine, Etats-Unis d'Amérique, Fédération de Russie, Japon, Lettonie, Maroc, Mongolie, Royaume-Uni et Tunisie, et Chambre de commerce internationale (C.C.I.), E.L.F.A., *Latin American Leasing Federation* (Felalease), Leaseurope, et Organisation de l'aviation civile internationale (OACI) (cf. UNIDROIT 2007 C.E.G. Leasing/1/W.P.4).

³ Afrique du Sud, Allemagne, Angola, Australie, Brésil, Bulgarie, Burkina Faso, Burundi, Cameroun, Chili, République populaire de Chine, Colombie, Etats-Unis d'Amérique, Fédération de Russie, Gambie, Inde, Indonésie, République islamique d'Iran, Irlande, Japon, Koweït, Lettonie, Oman, République islamique du Pakistan, Pologne, Portugal, Qatar, Rwanda, Soudan et Tanzanie.

⁴ La CNUDCI, le Secrétariat du Commonwealth et la S.F.I..

⁵ La C.C.I.

⁶ E.L.F.A. et Felalease.

⁷ Cf. UNIDROIT 2007 – Etude LIXA - Doc. 12 - Annexe IV, p. ii.

travaux. Sous réserve de certains amendements proposés, affectant principalement la version française, le Conseil de Direction a autorisé la transmission de ce qui était devenu le projet de Loi type sur le *leasing* aux Gouvernements pour finalisation et adoption, à une session conjointe de l'Assemblée générale des Etats membres d'UNIDROIT et du Comité d'experts gouvernementaux. En recommandant cette procédure nouvelle pour l'adoption du projet de Loi type, le Conseil de Direction a montré son souhait, d'une part de garantir une transparence maximale vis-à-vis de l'ensemble des Etats membres d'UNIDROIT et, d'autre part, de refléter le rôle clé joué, dans la préparation du projet de Loi type, par un nombre important d'Etats non membres appartenant à des régions du monde pour lesquelles il avait principalement été conçu à l'origine.

La Session conjointe s'est tenue à Rome du 10 au 13 novembre 2008. Les représentants de 33 Etats ⁸, de deux Organisations intergouvernementales ⁹, de deux Organisations internationales non gouvernementales ¹⁰ et de trois associations professionnelles ¹¹ ont participé à la finalisation du projet de Loi type et ont assisté à l'adoption de la *Loi type d'UNIDROIT sur la location et la location-financement* le 13 novembre 2008. Mme A. Vanstone, Ambassadeur d'Australie en Italie, en sa qualité de Présidente en exercice de l'Assemblée Générale d'UNIDROIT, a présidé la séance d'ouverture de la Session conjointe ainsi que sa séance finale, lors de laquelle la Loi type a été adoptée. M. Makhubele (Afrique du Sud), en sa qualité de Président du Comité d'experts gouvernementaux, a présidé les autres séances, durant lesquelles la Session conjointe a examiné le projet de Loi type préparé par le Comité d'experts gouvernementaux, tel qu'amendé par le Conseil de Direction d'UNIDROIT. M. DeKoven et M. Hauck ont été Rapporteur et Secrétaire de la Session conjointe respectivement.

En accord avec la référence fréquente faite au cours des négociations intergouvernementales à la nécessité de clarifier certaines dispositions de la Loi type dans un futur Commentaire officiel, la Session conjointe a adopté une Résolution demandant au Secrétariat d'UNIDROIT de préparer un Commentaire officiel sur la Loi type, en étroite coopération avec le Rapporteur de la Session conjointe, le Secrétaire de la Session conjointe, le Président du Comité d'experts gouvernementaux et les membres du Comité de rédaction. Un premier projet du Commentaire envisagé a été préparé par le Rapporteur et transmis aux personnes invitées à assister le Secrétariat dans l'élaboration du Commentaire pour solliciter des observations en vue d'une réunion qui s'est tenue à Rome les 23 et 24 juin 2009, sous la présidence de M. M.J. Stanford, Secrétaire Général adjoint d'UNIDROIT ¹². Toutes les personnes impliquées ont convenu que le Commentaire officiel ne devrait pas se présenter comme un rapport explicatif exhaustif, mais plutôt servir à clarifier les dispositions de la Loi type qui avaient semblé, au cours des négociations, mériter plus d'explications.

Le texte du Commentaire officiel présenté ci-dessous représente les conclusions concertées adoptées par le Secrétariat, le Rapporteur de la Session conjointe, le Président du Comité d'experts gouvernementaux et celles des membres du Comité de rédaction qui ont participé à sa préparation.

⁸ Afrique du Sud, Allemagne, Argentine, Australie, Burkina Faso, Burundi, Cameroun, Canada, Chili, République populaire de Chine, Colombie, Croatie, Egypte, Etats-Unis d'Amérique, Fédération de Russie, France, Grèce, Hongrie, Inde, Indonésie, Irlande, Italie, Japon, Lettonie, Lituanie, Mexique, Nicaragua, Oman, Pologne, République de Corée, Soudan, Turquie et Uruguay.

⁹ La CNUDCI et la S.F.I..

¹⁰ Le Groupe de travail aéronautique et l'Association internationale du Barreau.

¹¹ E.L.F.A., Leaseurope et Felalease.

¹² Ont participé à la réunion: M. DeKoven, en tant que Rapporteur de la Session conjointe, M. Makhubele (Afrique du Sud), en tant que Président du Comité d'experts gouvernementaux, et Mme M. Allouch et Mme C. Walsh (Canada) ainsi que MM. E.M. Bey (France), M.J. Dennis, H.D. Gabriel, W. Henning et S. Weise (Etats-Unis d'Amérique), en tant que membres du Comité de rédaction de la Session conjointe. Le Secrétaire de la Session conjointe a notifié son retrait du projet après la Session conjointe.

Faisant écho à la décision du Conseil de Direction d'UNIDROIT, lors de sa 88^{ème} session tenue du 20 au 22 avril 2009, d'adopter une résolution exprimant en particulier sa profonde gratitude à M. DeKoven pour avoir donné avec autant de générosité son temps et son expertise à l'élaboration de la Loi type, le Secrétariat saisit cette occasion pour marquer également son immense gratitude à l'égard de M. DeKoven pour l'accomplissement exemplaire de ses devoirs en tant que correspondant d'UNIDROIT, tout comme à tous les autres correspondants qui ont contribué sans compter et avec tant de générosité à la réalisation de l'issue heureuse représentée par l'adoption de la Loi type.

Titre

Loi type d'UNIDROIT sur la location et la location-financement

Commentaire

1. *Il est important de relever qu'alors que la version anglaise de la présente Loi type (ci-après dénommée la Loi) emploie le seul mot de "leasing" dans le titre, la version française utilise les deux termes de "location" et de "location-financement". On a estimé que le terme "leasing" dans le texte anglais couvrirait parfaitement les deux types de leasing principalement envisagés par la Loi, à savoir la location et sa dérivation, la location-financement, mais que le seul mot de "location" n'était pas suffisant pour couvrir les deux types dans le texte français, notamment en raison du traitement législatif qui a été réservé à la location-financement en France et dans beaucoup de systèmes juridiques essentiellement basés sur le système juridique français. La Loi est destinée à s'appliquer à tout type d'accord dont les caractéristiques économiques et financières en font en substance une location telle que définie dans la Loi.*

Préambule

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*) REUNIE A ROME LE 13 NOVEMBRE 2008,

Reconnaissant que la location et la location-financement constituent 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 naissant de la location et de la location-financement, 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 et la location-financement qu'ils peuvent adapter à leurs spécificités,

Convaincue de l'utilité d'harmoniser les règles juridiques sur la location et la location-financement 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 et la location-financement,

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 et de la location-financement 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 et la location-financement,

Tenant compte de la contribution importante apportée par des pays en développement et en transition économique qui, bien que non membres d'UNIDROIT, ont siégé 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 ET LA LOCATION-FINANCEMENT:

Commentaire

2. *Un certain nombre de paragraphes du préambule de la Loi revêtent une importance particulière.*

3. *Le premier paragraphe reconnaît que la location et la location-financement sont particulièrement adaptées pour les pays en développement et en transition économique en tant que source de capitaux pour le développement de leurs infrastructures et de leurs petites et moyennes entreprises.*

4. *Le deuxième paragraphe du préambule souligne l'importance particulière que revêt un cadre juridique pour favoriser l'expansion de la location et de la location-financement dans les pays en développement et en transition économique, tout comme l'intérêt qu'un tel cadre juridique peut aussi avoir pour les pays déjà dotés d'une industrie plus développée dans ce domaine.*

5. *Le troisième paragraphe précise l'intérêt essentiel de la Loi: servir de modèle que les Etats adoptant sont libres d'adapter selon leurs besoins spécifiques.*

6. *Le quatrième paragraphe du préambule souligne l'importance que peuvent revêtir des règles juridiques harmonisées sur la location et la location-financement pour faciliter le commerce de biens d'équipement, lorsqu'elles sont adoptées sur une base globale.*

7. *Le cinquième paragraphe souligne l'importance de la Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international, ouverte à la signature à Ottawa le 28 mai 1988, et en particulier le rôle qu'elle a fréquemment joué en servant de référence importante aux Etats pour la rédaction de leurs premières législations sur la location et la location-financement. Le sixième paragraphe poursuit par conséquent en reconnaissant que la Convention d'UNIDROIT a constitué un point de départ utile dans l'élaboration de la Loi.*

8. *Le septième paragraphe du préambule souligne les différentes philosophies qui sous-tendent inévitablement le traitement de la location et de la location-financement à des fins fiscales, comptables et autres, en indiquant clairement que la priorité de la Loi est essentiellement donnée aux aspects de droit privé de la location et de la location-financement.*

9. *Le huitième paragraphe reflète la décision prise précédemment par les auteurs de la Loi selon laquelle l'élaboration de règles constitutives du droit commun de la location et de la location financéement serait superflue, dès lors que, d'une part, ces règles seraient celles applicables à l'ensemble des contrats et, d'autre part et en particulier, étant donné l'utilité incontestable 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.*

10. *Le neuvième paragraphe rend un hommage particulier à l'importante contribution apportée à l'élaboration de la Loi par des pays en développement et en transition économique, bien que non membres d'UNIDROIT. L'importance de cette contribution ne concerne pas seulement la contribution spécifique que ces pays ont apporté afin de rendre la Loi plus adaptée aux besoins de leurs propres économies, mais également la nature unique de l'exercice entrepris dans ce domaine par UNIDROIT, le nombre d'Etats membres parmi les pays en développement et en transition économique n'étant pas très élevé. UNIDROIT avait en outre été invité par des Etats membres développés à consacrer une attention majeure lors de l'élaboration de son Programme de travail à des projets ayant une importance spécifique pour les pays en développement et en transition économique.*

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

11. *Le présent article prévoit que la loi s'applique à "toute location d'un bien" (voir le Commentaire officiel sur les définitions de "location" et de "bien" dans l'article 2 de la Loi).*

12. *La Loi s'applique lorsque le bien se trouve sur le territoire de l'Etat adoptant, lorsque le centre des intérêts principaux du preneur se trouve sur le territoire de l'Etat adoptant, ou lorsque les parties conviennent que la loi de l'Etat adoptant régit l'opération. La mention du "centre des intérêts principaux" incorpore implicitement la définition de cette expression que l'on trouve dans la Loi type de la CNUDCI sur l'insolvabilité internationale, adoptée à Vienne le 30 mai 1997 (voir l'article 2 b) de cette Loi).*

13. *Une opération peut, à première vue, relever du champ d'application des lois sur la location de pas moins de trois Etats différents qui adoptent la Loi (si le bien se trouve dans l'Etat A, le centre des intérêts principaux du preneur dans l'Etat B et si les parties ont convenu que la loi de l'Etat adoptant régit la location). En vertu du présent article, dans de tels cas, ce sont les règles générales de conflits de lois de l'Etat du for qui déterminent la loi en matière de location de quel Etat s'appliquera. En d'autres termes, le présent article ne vise pas à supplanter les règles de conflits de lois de l'Etat qui adopte la Loi.*

Article 2 – Définitions

Au sens de la présente Loi, le terme:

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

Commentaire

14. *Le terme "bailleur" est défini comme désignant "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.*

15. *Le terme "personne" est défini ailleurs dans le présent article comme désignant toute personne morale ou physique, et le terme "fournisseur" comme étant 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, ait une relation de longue date ou soit autrement étroitement lié à celui-ci, y compris en vertu de la location-financement, ne porte pas atteinte au statut du bailleur dans la mesure où ce dernier est une personne morale ou physique différente.*

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

16. *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.*

17. *L'application de la Loi type aux seuls 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 de son domaine. Il peut arriver que le preneur acquière le droit de détention et de jouissance du bien 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 satisfaite.*

18. *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 un seul objet fonctionnel, 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.*

19. *Toutefois, le logiciel peut être indépendant de l'objet 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 Etat le soin de définir ce concept. Dans les Etats 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.

20. *Dans les Etats où la “détention” a un sens large incluant le contrôle fonctionnel ou la possession réputée, la Loi pourrait s’appliquer à la location d’un bien incorporel sous réserve du paragraphe b) de la définition de la location-financement. Bien sûr, le droit d’usage du preneur serait limité par les clauses établies par le bailleur dans le contrat de location.*

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

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

Commentaire

21. *Ces définitions devraient être lues conjointement avec la partie du Commentaire officiel relative à l’article 7 et à la définition de “location-financement” dans le présent article.*

Location désigne 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. Le terme couvre la sous-location.

Commentaire

22. *Cette définition devrait être lue à la lumière de la partie du Commentaire officiel relative aux définitions de “bien” et de “location-financement”.*

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 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

23. *La définition d’une location-financement devrait être rapprochée de la définition 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.

24. 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 chapeau 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 par le seul avantage de la détention et de l’utilisation d’un bien pour une période de temps limitée.

25. 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.

26. L’exigence énoncée au paragraphe b) de la définition de la location-financement qui prévoit que le fournisseur doit avoir connaissance du fait que le bailleur acquiert le bien à une fin de “location” est satisfaite dans le cas d’une nouvelle location 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 satisfaite dans le cas d’une nouvelle location lorsque les circonstances indiquent clairement au preneur que la location vise un bien qu’un bailleur a acquis d’un fournisseur à des fins de location-financement, par exemple une clause du contrat de location dans ce sens.

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

27. Cette définition devrait être lue de concert avec la partie du Commentaire officiel relative à l’article 3(2).

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

Commentaire

28. La définition de “personne” ne traite pas la question de savoir ce qu’est une personne “morale”. Cela sera déterminé en vertu du droit général des personnes de chaque Etat adoptant.

29. Le terme “personne” est utilisé dans les définitions de preneur, de bailleur et de fournisseur et un renvoi devrait être fait aux parties du Commentaire officiel relatives à ces définitions.

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

Commentaire

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

Article 3 – Autres lois

1. La présente Loi ne s'applique pas à la location assimilée à une sûreté réelle mobilière.

Commentaire

31. *Ce paragraphe vise à garantir que lorsque le droit de propriété du bailleur sur le bien loué est assimilé à une sûreté réelle mobilière, la Loi ne s'applique à aucun aspect de la location. La façon dont les parties ont désigné l'opération n'a pas d'importance. Si un Etat ne dispose pas de loi portant sur les sûretés réelles mobilières, une référence peut être faite au Guide législatif de la CNUDCI de 2007 sur les opérations garanties qui définit la "sûreté réelle mobilière" 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. Parce que le droit de propriété du bailleur en vertu de nombreuses locations, y compris des locations-financement, n'est pas assimilé à une sûreté réelle mobilière, la Loi s'appliquera encore à un large éventail de locations.*

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

32. *Ce paragraphe 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 au Cap en 2001 (à savoir 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" permettent aux parties de convenir d'une application partielle de la Loi. Cette exclusion supprime une source possible de conflit entre la Loi et le Protocole mentionné ci-dessus.*

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

33. *Une disposition similaire à cet article figure dans un certain nombre de traités de droit privé (voir, par exemple, l'article 7 de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises, ouverte à la signature à Vienne le 11 avril 1980). Plus récemment, on a reconnu qu'une telle disposition serait également utile dans un instrument non contraignant comme une Loi type, parce qu'un Etat qui adopte une loi type a également intérêt à l'uniformité de son interprétation (voir, par exemple, l'article 3 de la Loi type de la CNUDCI sur le commerce électronique, adoptée à New York le 12 juin 1996, telle que modifiée en 1998, et l'article 8 de la Loi type de la CNUDCI sur l'insolvabilité internationale).*

34. *Cet article vise à servir de guide pour l'interprétation de la Loi par les tribunaux et autres autorités nationales ou locales, afin qu'ils tiennent compte de la nature et des objectifs internationaux de la Loi. Cela favorisera l'uniformité de l'interprétation d'un texte uniforme, une fois incorporé dans une législation locale et découragera l'interprétation par la seule référence aux concepts de droit local.*

35. *L'article 4(1) a pour but d'attirer l'attention des tribunaux et autres autorités nationales ou locales sur le fait que les dispositions de la Loi (ou les dispositions de l'instrument qui met en œuvre la Loi), bien qu'adoptées en tant que législation nationale et revêtant par conséquent un caractère interne, devraient être interprétées par référence à leur origine internationale afin de garantir l'uniformité de l'interprétation de la Loi dans divers pays.*

36. *L'article 4(2) a pour objectif de veiller 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 local. Par conséquent, lorsqu'une question n'est pas explicitement réglée dans la Loi, elle le sera conformément aux principes généraux sur lesquels elle est fondée.*

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

37. *Cet article reconnaît le principe de la liberté contractuelle 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.*

38. *Cet article 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).*

39. *Cet article soumet également la liberté des parties à d'autres règles impératives de l'Etat adoptant.*

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

40. *Le paragraphe a) de cet article confirme que le contrat de location produit ses effets entre les parties conformément à ses dispositions. Le paragraphe b) 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.*

41. *Cet article s'applique "sous réserve des dispositions de la présente Loi". Les autres dispositions intègrent les exceptions prévues dans les autres lois de l'Etat adoptant, ce qui a pour effet d'intégrer indirectement les exceptions autres que celles qui sont énoncées expressément dans la Loi. Par exemple, l'opposabilité des droits et recours des parties au contrat de location 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'Etat adoptant (voir la partie du Commentaire officiel relative à l'article 8). Ces autres lois pourraient par exemple inclure la loi sur l'insolvabilité de l'Etat adoptant.*

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. A 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

42. *Dans certaines locations-financements, le bailleur, le preneur et le fournisseur sont impliqués dans une relation contractuelle tripartite. Cela permet au preneur d'agir directement contre le fournisseur en cas notamment de défaut de livraison du bien loué, de défauts ou de vices l'affectant en vertu du droit général des contrats. Cependant, dans d'autres opérations, le contrat de location et le contrat de fourniture sont des contrats indépendants et la doctrine de l'effet relatif des contrats pourrait empêcher le preneur d'intenter directement une action contre le fournisseur. Ainsi, le paragraphe 1 de cet article permet au preneur d'agir directement contre le fournisseur, faisant ainsi exception à la doctrine de l'effet relatif des contrats.*

43. *Le paragraphe 1 de cet article étend les obligations du fournisseur à l'égard du bailleur en vertu du contrat de fourniture au preneur de manière à ce qu'elles puissent être invoquées par ce dernier comme s'il était lui-même partie à ce contrat. 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 ce droit 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.*

44. *Le paragraphe 2 de cet article permet au preneur d'exercer l'action que le bailleur tient du contrat de fourniture. Il ne peut cependant y procéder que si le bailleur lui a cédé ladite action en réponse à la demande qu'il lui a faite. Le bailleur qui n'accède pas à cette demande doit assumer les obligations du fournisseur au profit du preneur. Pour éviter une telle contrainte, et ses conséquences alors que le litige est consécutif aux choix du bien et de son fournisseur qui sont hors la compétence dudit bailleur, la logique et ses intérêts lui imposent de satisfaire cette exigence.*

45. *Le paragraphe 3 de cet article protège le preneur contre toute modification visant ses droits opposables directement au fournisseur, énoncés aux paragraphes 1 et 2 de cet article, qui interviendrait 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.*

46. *En vertu du paragraphe 4 de cet article, les paragraphes 1, 2 et 3 sont obligatoires et les parties ne peuvent y déroger.*

47. *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.*

Article 8 – Rang des privilèges

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

- 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

48. *Cet article énonce les règles servant à déterminer si les droits du bailleur ou du preneur continuent à produire des effets à l'encontre du créancier de l'un ou de l'autre qui obtient un privilège ou tout autre droit semblable sur le bien loué en vertu des lois de l'Etat adoptant, par exemple ses lois portant exécution de jugements ou en matière d'insolvabilité.*

49. *Selon le paragraphe a), les droits et les recours des parties à la location l'emportent sur le droit d'un créancier du preneur et le créancier ne peut porter atteinte à un droit de toute partie découlant de la location. Par exemple, le créancier ne peut porter atteinte aux droits du bailleur à l'égard du bien loué. De même, selon le paragraphe b), les droits de possession et d'exploitation du preneur l'emportent sur le droit d'un créancier du bailleur.*

50. *Toutefois, comme cela figure dans le Commentaire officiel relatif à l'article 6 de la Loi, l'application de ces règles est soumise, conformément à son chapeau, à toute disposition contraire d'autres lois de l'Etat adoptant, par exemple sa loi sur l'insolvabilité.*

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

51. *Cet article 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.*

52. *Cet article, 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, comme les actes frauduleux du bailleur, les actes qui ne relèvent pas de l'opération stipulée, la responsabilité envers l'Etat adoptant ou la responsabilité découlant des obligations internationales de cet Etat.*

53. *La règle énoncée dans cet article diffère de celle qu'on retrouve à l'article 8(1) de la Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international, 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'article 8(1)(c) de la Convention d'UNIDROIT). La règle que renferme cet article reconnaît que, même si le bailleur dans une location-financement est formellement le propriétaire du bien, il reste essentiellement un intermédiaire entre le fournisseur et le preneur; il est donc protégé parce que sa fonction est limitée au financement du droit du preneur de détenir et d'exploiter le bien loué en vertu du contrat de location.

CHAPITRE III: EXECUTION

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

54. *Compte tenu du rôle limité du bailleur en qualité de financier, le paragraphe 1(a) de cet article énonce que les obligations des parties dans une location-financement sont irrévocables et indépendantes dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur. Dans le cas d'une location autre qu'une location-financement, le paragraphe 1(b) confirme que les obligations des parties ne sont irrévocables et indépendantes que si et dans la mesure où cela est précisé dans leur contrat.*

55. *Le paragraphe 2 de cet article 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".*

56. *Sous réserve de la résiliation effectuée conformément à l'article 23 de la Loi, le preneur reste redevable envers le bailleur, notamment pour ce qui est des obligations d'entretenir et de restituer le bien loué qui sont énoncées à l'article 18(2) et des obligations découlant du défaut ou de l'exécution de la part du preneur avant la résiliation prévue à l'article 23(2). En règle générale, après la livraison et l'acceptation d'un bien qui fait l'objet d'une location-financement, le bailleur n'a plus aucune obligation en vertu de la Loi. Cela est toutefois assujéti à l'article 23(1)(c) qui permet au preneur de résilier la location en cas d'inexécution essentielle de la garantie de l'éviction ou de tout trouble de jouissance visée à l'article 16 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

57. *A nouveau, compte tenu du rôle limité du bailleur en qualité de financier, le paragraphe 1(a) de cet article 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.*

58. *Le paragraphe 1(b) de cet article énonce une exception à cette règle lorsqu'il y a non-livraison du bien loué ou livraison partielle, tardive ou non conforme au contrat de location et que le preneur exerce ainsi les recours qui lui sont permis par l'article 14 de la Loi. Dans ces conditions, le preneur peut considérer que le risque de pertes est demeuré à la charge du fournisseur, sous réserve de l'obligation du preneur en vertu de l'article 18(1) de conserver et d'entretenir le bien.*

59. *Dans un contrat qui ne constitue pas une location-financement, le risque de pertes reste à la charge du bailleur en vertu du paragraphe 2 de cet article.*

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

60. *Cet article sert de guide quant aux droits du preneur lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison au preneur en dehors de toute faute du bailleur ou du preneur.*

61. *S'il s'agit d'une location-financement, le paragraphe 1 de cet article 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 ne pas accepter le bien (voir l'article 14(1) de la Loi) et exercer les recours dont il dispose conformément au droit commun de l'Etat adoptant. L'application de cette règle est assujettie au principe de la liberté contractuelle énoncé à l'article 5 de la Loi. Par conséquent, si le preneur accepte un bien endommagé avec une indemnisation du fournisseur basée sur sa dépréciation, il peut s'entendre avec le bailleur pour que cette indemnisation soit remise au bailleur et déduite des loyers exigibles.*

62. *Dans une location-financement, le preneur ne peut résilier le contrat une fois que le bien est livré et accepté, même si le dommage rend l'équipement inutilisable (voir la partie du Commentaire officiel relative aux articles 10(1)(a), 14 et 23(1)(b): dans un tel cas, le recours du preneur est limité aux dommages-intérêts (voir la partie du Commentaire officiel relative à l'article 13).*

63. *S'il s'agit d'une location autre qu'une location-financement, le paragraphe 2 de cet article précise que le preneur peut résilier le contrat si la perte est totale et, en cas de perte partielle, il peut soit résilier la location, soit accepter le bien avec une indemnisation à proportion de la dépréciation qu'il a subie.*

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

64. *Le paragraphe 1 de cet article précise les circonstances qui dénotent l'acceptation du bien par le preneur.*

65. *Conformément au paragraphe 1, le preneur sera considéré avoir accepté le bien, même s'il n'est pas conforme au contrat pertinent, lorsqu'il utilise le bien ou qu'il ne le refuse pas après avoir eu une opportunité raisonnable de l'examiner. Ainsi, le paragraphe 2 sert de guide quant au droit de preneur, après l'acceptation, à réclamer des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien. Le preneur peut réclamer des dommages-intérêts au fournisseur, dans une location-financement (voir également l'article 7(2) et (3) de la Loi), ou au bailleur dans une location autre*

qu'une location-financement. Cet article est assujéti au principe de la liberté contractuelle énoncé à l'article 5 de la Loi: par conséquent, si le preneur a droit à des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien, il peut 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

66. *Cet article 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.*

67. *Dans une location-financement, le preneur dispose, en vertu du paragraphe 1 de cet article, du droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre toutes autres mesures prévues par la loi de l'Etat adoptant. Le paragraphe 1(d) doit être lu à la lumière de l'article 7 de la Loi, 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 livraison du bien et sa conformité au contrat de fourniture.*

68. *Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur a des obligations équivalentes de livrer un bien conforme envers le preneur. Le paragraphe 2 de cet article expose les différentes mesures dont dispose le preneur à l'égard du bailleur pour inexécution ainsi que les conditions régissant l'exécution de ces mesures.*

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

69. *En vertu du paragraphe 1 de cet article, les droits du bailleur peuvent être cédés sans le consentement du preneur. Ceci permet au bailleur de mobiliser les loyers à payer pour lever les fonds couvrant tout ou partie de ses besoins, et de céder les garanties attachées auxdits loyers.*

70. *Le paragraphe 1(a)(i) de cet article ne modifie pas le droit du preneur d'opposer au cessionnaire les exceptions ou droits à compensation dont il dispose à l'égard du bailleur en vertu d'autres lois de l'Etat adoptant. Cependant, le paragraphe 1(a)(ii) de cet article permet explicitement au bailleur et au preneur de convenir que le preneur n'opposera pas au cessionnaire des droits du bailleur les exceptions ou droits à compensation dont il dispose à l'égard du bailleur autres que ceux fondés sur l'incapacité du preneur. La référence faite au paragraphe 1(a)(ii) de cet article à la possibilité du preneur d'opposer les exceptions ou droits à compensation fondés sur l'incapacité du preneur vise une cession qui est nulle en raison du défaut de capacité juridique de contracter.*

71. *L'approche suivie aux paragraphes 1 et 2 de cet article est compatible avec d'autres instruments internationaux comme la Convention des Nations Unies sur la cession de créances dans le commerce international, ouverte à la signature à New York le 12 décembre 2001.*

72. *Cet article 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

73. *En vertu de cet article, 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.*

74. *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 (cf. les articles 16(1)(a) et 16(2)). Cette limite reconnaît que dans une location-financement, le preneur est responsable du choix du fournisseur et en assume les conséquences pour ce qui est de la qualité des droits du fournisseur sur le bien loué.*

75. *Le paragraphe 1(b) de cet article prévoit 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. Le paragraphe 2 de cet article indique que dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur garantit le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance par une action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle.*

76. *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 qui fait l'objet de la location. Le paragraphe 3 de cet article limite en général le recours du preneur en cas d'éviction ou de trouble de jouissance à une action en dommages-intérêts contre le bailleur. Toutefois, en cas d'"inexécution essentielle" par le bailleur, à l'égard de la garantie de l'éviction ou de tout trouble de jouissance, en vertu d'une location-financement, le preneur peut aussi résilier la location, comme le prévoit l'article 23(1)(c) de la Loi.*

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

77. *Le paragraphe 1 de cet article pose que, 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. Le preneur ne peut exiger la garantie que du fournisseur, à moins que le bailleur ne soit considéré comme ayant assumé 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) de la Loi. Bien entendu, on obtient le même résultat en vertu de l’article 7(3) de la Loi lorsque le bailleur, après que le preneur ait approuvé le contrat de fourniture, modifie le contrat sans avoir obtenu le consentement du preneur.*

78. *Dans une location autre qu’une location-financement, le paragraphe 2 de cet article prévoit que le bailleur a la même obligation de garantie qu’un fournisseur à condition que le bailleur traite régulièrement de biens du type décrit au contrat de location et devrait donc de ce fait avoir des connaissances spécialisées sur les attentes du marché. Une connaissance spécialisée de la part du bailleur ne peut être présumée dans le cas d’une location autre qu’une location-financement qui peut à l’occasion comporter une entente de location particulière concernant 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

79. Le paragraphe 1(a) de cet article prévoit les normes de conservation exigées du preneur concernant l'exploitation et l'entretien du bien loué par le preneur. En vertu du paragraphe 1(b), lorsque le contrat de location fait au preneur obligation d'entretenir le bien ou lorsque le fabricant ou le fournisseur de ce bien donne des instructions techniques pour son exploitation, et que le preneur s'y conforme, il satisfait aux susdites normes de conservation dudit bien.

80. Le paragraphe 1(b) de cet article s'applique seulement lorsque le contrat de location ou les instructions visent précisément la question de l'entretien et de l'exploitation: si ce n'est pas le cas, le preneur a l'obligation de satisfaire à l'obligation de conservation en vertu du paragraphe 1(a).

81. En cas de résiliation de la location, le preneur a le devoir, en vertu du paragraphe 3 de cet article, de restituer le bien au bailleur dans l'état où il devrait être si le preneur avait respecté les dispositions du paragraphe 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

82. En vertu du paragraphe 1 de cet article, les parties peuvent convenir des circonstances qui constituent une exécution; le paragraphe 2 donne une définition de l'inexécution en l'absence d'une telle convention.

83. Cet article définit pas l'inexécution essentielle. Conformément au principe de liberté contractuelle énoncé à l'article 5 de la Loi, les parties peuvent convenir de ce qui constitue une "exécution essentielle". Les conséquences d'une "exécution essentielle" sont traitées à l'article 23.

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

84. *Cet article est protecteur du "débiteur", qu'il soit bailleur ou preneur et ce, en ce que la sanction prévue en cas de défaillance de l'un ou de l'autre contractant, ne peut intervenir que si le "créancier" a, d'une part, alerté le débiteur sur la violation de son contrat (inexécution ou mauvaise exécution), et signalé les recours (juridictionnels) qu'il est susceptible de subir, et la résiliation de son contrat qu'il encourt, d'autre part, l'a "raisonnablement" mis à même de couvrir sa défaillance.*

85. *La question de savoir si la notification est suffisante est régie par d'autres lois de l'Etat adoptant (voir, par exemple, l'article 1.10(1) des Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international).*

86. *La question de savoir si l'opportunité a été raisonnable est régie par d'autres lois de l'Etat adoptant (voir, par exemple, l'article 7.1.4 des Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international).*

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

87. *Cet article permet à la partie lésée de percevoir des dommages-intérêts qui la placeraient dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le contrat avait été exécuté convenablement.*

88. *Le montant des dommages-intérêts prévus à cet article peut être modifié par un accord (voir la partie du Commentaire officiel relative à l'article 5) ou par une clause dans le contrat de location prévoyant le versement de dommages-intérêts conventionnels (voir la partie du Commentaire officiel relative à l'article 22). Il s'ensuit que cet article doit être lu à la lumière de l'article 22 de la Loi.*

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

89. *Le paragraphe 1 de cet article permet aux parties de convenir d'un montant de dommages-intérêts conventionnels à verser en cas d'inexécution. Le paragraphe 2 pose toutefois une limite à l'applicabilité d'une telle clause: lorsque le montant convenu est considéré "manifestement excessif" par rapport au préjudice découlant de l'inexécution, ce montant peut être ramené à un montant raisonnable.*

90. *La somme convenue par les parties ne peut être réduite simplement parce qu'elle excède la perte effectivement subie. Pour ce faire, elle doit être manifestement excessive. Une telle somme ne peut être réputée manifestement excessive que compte tenu, d'une part, du préjudice réel résultant de l'inexécution et, d'autre part, du double objectif poursuivi par la clause d'indemnisation, à savoir, tout à la fois, d'indemniser la partie lésée conformément à l'article 21 de la Loi, et de dissuader le cocontractant de violer son contrat. Ceci garantit une plus grande certitude et prévisibilité dans l'applicabilité de ces clauses, tout en protégeant la partie qui manque d'exécuter le contrat contre de graves conséquences résultant de l'excessivité manifeste du montant convenu par rapport au préjudice réel de la partie lésée.*

91. *Conformément au paragraphe 3 de cet article, le principe de la liberté contractuelle énoncé à l'article 5 de la Loi ne s'applique pas au paragraphe 2 de cet article.*

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

92. *Le paragraphe 1(a) de cet article traite des situations susceptibles de provoquer la résiliation de la location. La location peut notamment être résiliée conformément au droit commun, y compris au paragraphe 2 de cet article ou, d'un commun accord des parties. De plus, toute partie peut unilatéralement résilier une location en cas d'inexécution essentielle par l'autre partie. En vertu du paragraphe 2 de cet article, 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.*

93. *En vertu du paragraphe 1(b) de cet article, le preneur ne peut, dans une location-financement, résilier la location en raison de l'inexécution essentielle du bailleur ou du fournisseur, dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur. Il dispose toutefois des autres recours prévus par le contrat ou par le droit commun de l'Etat adoptant.*

94. *Le paragraphe 1(b) est par ailleurs assujéti au paragraphe 1(c), qui préserve le droit du preneur en vertu d'une location-financement de résilier le contrat, même après livraison et acceptation, en cas d'inexécution essentielle par le bailleur de la garantie de l'exécution ou de tout trouble de jouissance visée à l'article 16(1)(a) de la Loi.*

95. *En l'absence d'une définition de l'inexécution essentielle dans la Loi (voir le paragraphe 83 du Commentaire officiel), la question de savoir si une inexécution est essentielle est déterminée par d'autres lois de l'Etat adoptant. 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.*

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

96. *En vertu de cet article, le bailleur a droit à la restitution du bien loué à l'expiration de la location. Il devrait être lu conjointement avec l'article 18(2) de la Loi.*

97. *Les voies de droit assurant la prise de possession par le propriétaire-bailleur du bien anciennement loué, relèvent de l'ordre juridique de l'Etat adoptant.*