



LAW REFORM COMMISSION

Discussion Paper

Crédit-Bail (Leasing)

[November 2011]

Port Louis, Republic of Mauritius

4th Floor, Cerné House

Tel: (230) 212-3816/212-4102

Fax: (230) 212-2132

E-Mail: lrc@mail.gov.mu

URL <http://lrc.gov.mu>



LAW REFORM COMMISSION

Chairperson : Mr. Guy OLLIVRY, QC, GOSK

Chief Executive Officer : Mr. Pierre Rosario DOMINGUE [Barrister]

Members : Mr. Satyajit BOOLELL, SC [Director of Public Prosecutions]
Mrs. Aruna D. NARAIN [Parliamentary Counsel]
Mr. Nicholas F. OHSAN BELLEPEAU [Ag. Deputy Master & Registrar]
Mr. Rishi PURSEM, SC [Barrister]
Mr. Narendra APPA JALA, SA [Attorney]
Mr. Michel Nicolas BOULLÉ [Notary]
Mrs. Luvishka SEEJORE BILTOO [Law Academic (UoM)]
Mrs. Daisy Rani BRIGEMOHANE [Civil Society]
Mr. Navin GUNNASAYA [Civil Society]

Secretary : Mrs. Saroj BUNDHUN

Legal Research Cadre (other than Chief Executive Officer)

Consultant : Professor Robert Louis GARRON

Law Reform Officer : Mr. Sabir M. KADEL

Administrative Support Staff (other than Secretary to Commission)

Senior Officer : Mrs. Marie Roseliette SOOBRAMANIA

Officer : Mrs. Neelamani BANSRAM

Mrs. Kajal RAMDUT

Senior Office Attendant : Mr. Subhas CHUMMUN

Office Attendant-Driver : Mr. Claude François JEAN-PIERRE

Mr. Naraindranathsingh JANKEE

About the Commission

THE LAW REFORM COMMISSION OF MAURITIUS consists of –

- (a) a Chairperson, appointed by the Attorney-General;
- (b) a representative of the Judiciary appointed by the Chief Justice;
- (c) the Solicitor-General or his representative;
- (d) the Director of Public Prosecutions or his representative;
- (e) a barrister, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Bar Council;
- (f) an attorney, appointed by the Attorney-General after consultation with the Mauritius Law Society;
- (g) a notary, appointed by the Attorney-General after consultation with the Chambre des Notaires;
- (h) a full-time member of the Department of Law of the University of Mauritius, appointed by the Attorney-General after consultation with the Vice-Chancellor of the University of Mauritius; and
- (i) two members of the civil society, appointed by the Attorney-General.

Under the direction of the Chairperson, the Chief Executive Officer is responsible for all research to be done by the Commission in the discharge of its functions, for the drafting of all reports to be made by the Commission and, generally, for the day-to-day supervision of the staff and work of the Commission.

The Secretary to the Commission is responsible for taking the minutes of all the proceedings of the Commission and is also responsible, under the supervision of the Chief Executive Officer, for the administration of the Commission.

The Commission may appoint staff on such terms and conditions as it may determine and it may resort to the services of persons with suitable qualifications and experience as consultants to the Commission.

Executive Summary

Discussion Paper “Crédit-Bail (Leasing)” [November 2011]

In the Report on “Crédit-Bail (Leasing) & Location Financière”, the Commission is recommending the incorporation in the Code Civil Mauricien, after Article 1831, of a “Titre Huitième Bis”, entitled “Du Crédit-Bail et de la Location Financière”.

In this Discussion Paper, the main features of the statutory regime regulating “l’opération de credit-bail” are examined, and the peculiarity of Mauritius law is highlighted. The advantages and disadvantages of having recourse to this technique for the acquisition of a property are also considered.

Background Note

1. The Commission has examined the law on Leasing and is recommending in its Report on “Crédit-Bail (Leasing) & Location Financière” the incorporation in the Code Civil Mauricien, after Article 1831, of a “Titre Huitième Bis”, entitled “Du Crédit-Bail et de la Location Financière.”¹
2. To avoid any confusion between «le crédit-bail (location avec option d'achat) et la *location financière* (location sans option)», the nature of the contract of “crédit-bail” is first examined. The types of property, movable and immovable, which can be the subject-matter of a leasing, are then considered. This is followed by a discussion of the “mise en oeuvre” of the transaction of “crédit-bail”, the obligation of the parties to the transaction, and the termination of the transaction.
3. The peculiarity of Mauritius law is highlighted. The advantages and disadvantages of having recourse to this technique for the acquisition of a property are also considered, as well as the profile of the “crédit-preneur”.

¹The provisions of the new “Titre Huitième Bis” are reproduced as Annex 3 to the Report. In Annexes 1 and 2 to the Report, there are an «Exposé des motifs de l'avant-projet de loi sur le crédit-bail ou *leasing*» and an “Exposé des motifs de l'avant-projet de loi sur la location financière”.

DISCUSSION PAPER

CRÉDIT-BAIL (LEASING)

I. Définition du crédit-bail

1. Le crédit-bail est une technique de financement par laquelle une banque ou une société financière acquiert, à la demande de son client, un bien meuble ou immeuble pour le lui louer, cette location étant assortie d'une promesse unilatérale de vente à son profit.
2. Le contrat contient donc de la part du bailleur, une promesse unilatérale de vente dont la réalisation reste subordonnée au paiement du prix fixé à l'avance augmenté des intérêts et des frais. En cas de cession de biens compris dans une opération de crédit-bail, le cessionnaire est tenu des mêmes obligations que le cédant qui reste garant de l'exécution du contrat. C'est justement dans l'acquisition que la différence se situe avec la location financière, puisque cette dernière n'est qu'un crédit à l'exploitation qui se limite à l'utilisation d'un bien mobilier et ne constitue pas une forme de crédit à l'investissement comme l'est le crédit-bail.
3. Le loyer dans le contrat de crédit-bail intègre en grande partie l'amortissement du capital investi par la société de crédit-bail et la marge bénéficiaire. La nature essentiellement financière du contrat de crédit-bail se traduit donc ainsi au niveau de la fixation du loyer, qui ne constitue pas la simple et unique contrepartie de la jouissance paisible du bien soumis à l'utilisateur. La mise à disposition («location») n'est qu'une composante assujettie à l'unité contractuelle et à la finalité financière de l'opération, de sorte qu'elle en sort défigurée, le crédit-bailleur s'affranchissant de la quasi-totalité des obligations légales imparties au bailleur. La «location» devient un justificatif plutôt que le fondement réducteur de l'opération nettement plus complexe. Le crédit-bail ne peut se ramener à un contrat de sous-location, quel que soit le contenu de celui-ci.

4. Le crédit-bail peut être mobilier ou immobilier.

II. Le crédit-bail mobilier

5. Le crédit-bail mobilier porte sur des biens d'équipement qui doivent être utilisés pour les besoins de l'entreprise ou à titre mixte et participer à la productivité de l'entreprise. Il est distribué par des sociétés spécialisées filiales de banques. Il peut aussi porter, lorsque la loi le permet – ce qui est le cas à l'île Maurice- sur des biens mobiliers destinés à l'usage personnel ou domestique, tels que les véhicules automobiles, les bateaux de plaisance, etc.
6. La location financière de biens d'équipement et de matériel d'outillage est une technique souple et rapide autorisant l'obtention des investissements sans avoir à les différer. Elle permet d'anticiper la formation de l'épargne dans la mesure où l'entreprise crédit-preneur pourra réaliser ces investissements par prélèvement sur le budget d'exploitation. Le matériel peut être trouvé et pris en location sans apport personnel, ce qui permet à l'entrepreneur d'affecter ses fonds propres à des dépenses plus rentables ou plus urgentes, voire à l'amélioration du fonds de roulement, et de leur assurer une meilleure rentabilité. Le recours au crédit-bail autorise un financement à 100 %, y compris les taxes, ce que des crédits classiques ou la vente à crédit interdiraient. La réalisation des investissements est permise sans que les financements correspondants pèsent sur le bilan. Ainsi, l'investisseur n'a pas à affronter les difficultés multiples inhérentes à l'augmentation de capital que nécessiterait l'acquisition de l'immobilisation par un mode de financement traditionnel.
7. Le contrat de crédit-bail mobilier se présente comme un contrat *sui generis*, synallagmatique, à exécution successive. Il s'agit largement d'un contrat d'adhésion, spécialement en ce qui concerne les conditions générales. Si les rapports entre le

propriétaire (crédit-bailleur) et l'utilisateur (crédit-preneur) relèvent, en principe, d'un contrat de louage, l'examen des clauses incluses dans la quasi-totalité des contrats aboutit au constat que les sociétés de crédit-bail s'efforcent d'échapper à la quasi-totalité des obligations (et surtout celles essentielles de délivrance et de garantie) du droit commun du louage. Cet évitement des règles fondamentales de la location oblige à constater que l'utilisateur du matériel mis à sa disposition dans le cadre du crédit-bail est dans une situation dérogatoire par rapport à celle d'un locataire normal, dans la mesure où le crédit-bailleur demeure étranger aux données matérielles et techniques de l'opération pour se cantonner à un rôle purement financier.

III. Le crédit-bail immobilier

8. Le crédit-bail immobilier, lui, concerne des biens immobiliers professionnels déjà construits ou à construire et est distribué par des sociétés spécialisées ou des banques.

9. Le crédit-bail immobilier se singularise également par le fait qu'il ne porte pas uniquement sur des biens immobiliers acquis en vue de leur mise à disposition («location»), mais également sur des biens immobiliers à usage professionnel construits pour le compte du crédit-bailleur. Il s'ensuit une plus grande complexité des montages dès lors que la propriété du sol et celle des locaux crédits-baillés peut appartenir à des personnes différentes, en recourant au bail à construction ou au bail emphytéotique, et dès lors qu'il est possible d'interposer des sociétés civiles immobilières (ce qui se révèle actuellement rare en pratique). Dans la mesure où l'opération peut porter sur des immeubles à construire, que la société de crédit-bail peut se livrer uniquement à son activité financière lui imposant une stricte abstention (plus qu'une neutralité) de toute intervention technique, il s'avère possible de rigidifier le rapport entre les parties au contrat de crédit-bail, notamment en y incluant un contrat d'entreprise. Les obligations imparties au crédit-preneur, en qualité de mandataire comme d'entrepreneur, voire de maître d'ouvrage délégué, demeurent systématiquement qualifiées comme étant de

résultat et ont pour contrepartie la transmission des actions du propriétaire. Certains schémas de crédit-bail immobilier s'écartent du crédit-bail mobilier dans la mesure où ils ne requièrent pas nécessairement l'existence au profit du crédit-preneur d'une promesse unilatérale de vente portant sur l'immeuble: par exemple, le crédit-preneur ayant dûment satisfait à toutes ses obligations contractuelles devient propriétaire sans exercice d'une option de sa part, ni versement d'une somme d'argent, dès lors que l'accession joue de plein droit au terme du contrat de crédit-bail concomitant à l'expiration du bail à construction ou du bail emphytéotique portant sur le terrain sur lequel est assis le bien crédit-baillé. Le risque de détournement du bien crédit-baillé est quasi inexistant en matière de crédit-bail immobilier. La société de crédit-bail sera toujours mentionnée comme propriétaire sur les registres tenus à la conservation des hypothèques, que le contrat de crédit-bail ait été ou non publié.

10. L'opération de crédit-bail immobilier est tripartite, vu qu'une de ses modalités est l'acquisition en vue de mettre à la disposition («location») dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Elle fait donc intervenir un vendeur, mais cette personne ne présente aucune spécificité au regard de l'opération de crédit-bail. L'opération de vente immobilière initiale relève du droit spécifique qui lui est applicable. En revanche, le contrat de crédit-bail est lui bilatéral. Le contrat de crédit-bail immobilier doit répondre aux besoins d'investissements immobiliers des opérateurs économiques dans le cadre de leur activité professionnelle. Il s'agit d'abord des industriels, des commerçants et des artisans, mais il convient d'y ajouter les membres de professions libérales, les collectivités locales ainsi que les associations se livrant à une activité économique. La pratique en France nous enseigne que des crédits-bails immobiliers sont consentis à des sociétés civiles immobilières dans des montages complexes. Il peut donc s'agir d'une personne physique ou d'une personne morale, quelle qu'en soit la forme. L'unique critère est que l'immeuble ait un objet professionnel et que le crédit-preneur poursuive une activité professionnelle.

IV. La mise en œuvre du contrat de crédit-bail

11. Comme dans toute opération de financement, la société de crédit-bail peut conditionner son intervention à l'octroi de garanties destinées à couvrir les diverses sommes susceptibles de lui être dues en raison de l'opération, car elle n'est en principe qu'un simple créancier chirographaire, notamment au titre des créances de loyers. Ces garanties sont demandées en fonction de la personnalité du candidat crédit-preneur, de la nature des biens et des risques financiers encourus. Il est exclu qu'une sûreté réelle sur le matériel crédit-baillé puisse être demandée puisqu'il demeure, au moins jusqu'au terme du contrat, la propriété exclusive de la société de crédit-bail. Les sociétés de crédit-bail exigent le versement d'un dépôt de garantie devant assurer la bonne exécution de ses obligations par le locataire. Souvent prévu pour des contrats de crédit-bail portant sur des véhicules, il est remboursable généralement sans intérêt, au terme du contrat de crédit-bail, sous déduction des sommes nécessaires à la remise en état du matériel.

12. La rédaction des contrats de crédit-bail immobilier reflète le rôle essentiel et exclusif joué par le crédit-preneur en tant que demandeur pour l'acquisition immobilière et l'édification des constructions, de sorte qu'il sera seul responsable des malfaçons et risques inhérents à celle-ci. Le contrat fixe ensuite un plafond d'engagement financier. Il est alors procédé à l'énoncé des modalités du contrat de crédit-bail en déterminant d'abord sa durée en décomposant le laps de temps séparant la signature du contrat et la réception des travaux, puis la période d'amortissement financier de l'immeuble (incluant la clause de résiliation anticipée contre indemnité ouverte au crédit-preneur). Les charges et conditions relatives à l'opération de crédit-bail et concernant notamment la prise de possession, l'état des lieux, les travaux d'entretien, la destination des lieux, les changements de distribution, embellissements, ou en suite d'une transformation ou d'une reconstruction, sont alors abordées de manière détaillée dans la plupart des conditions générales des contrats de crédit-bail.

13. Le contrat de crédit-bail fait intervenir trois parties :

- Le vendeur : c'est lui qui fournit le bien (il vend l'équipement à un acheteur qui n'est autre que le bailleur).
- Le bailleur : il s'agit de la personne qui est propriétaire du bien d'équipement et qui attribue au «preneur» le droit d'utilisation de ce bien en contrepartie d'un loyer, et ce pendant toute la durée du bail. Ce sont le plus souvent des sociétés de crédit-bail qui font office de bailleur.
- Le preneur: il est l'utilisateur du bien d'équipement loué par le bailleur.

14. Deux catégories d'agents économiques peuvent établir des contrats de crédit-bail :

- les financiers, il s'agit des banques et des établissements financiers spécialisés ;
- les fournisseurs, Il arrive que les fournisseurs proposent les services d'une société de crédit-bail.

V. Les obligations des parties

15. *Les obligations du bailleur :*

- Il doit acheter le bien qui a été au préalable choisi par le preneur.
- Il a l'obligation ensuite de remplir toutes les formalités liées à la possession des biens, notamment celle de publicité destinée à avertir les tiers de son droit de propriété sur les biens utilisés par le preneur.
- Une fois que le preneur est en possession du bien, le bailleur doit lui en laisser complète jouissance.

16. *Les obligations du preneur :*

- Le locataire choisit en général le matériel et en définit les caractéristiques techniques. Il doit en contrepartie le maintenir en bon état et l'entretenir contre l'usure normale.
- Les loyers sont versés par le locataire à échéance fixe pendant toute la durée du contrat de location.
- Comme dans tous les autres baux, le preneur est tenu d'assurer les équipements loués.

VI. Cessation du contrat de crédit-bail

17. La résiliation unilatérale du contrat de crédit-bail au cours de son déroulement peut survenir pour des causes variées et, outre la restitution du matériel crédit-baillé, leur occurrence entraîne des conséquences pécuniaires par application de la clause pénale prévue au contrat. Le non-paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer ou l'absence d'exécution par le crédit-preneur d'une seule des conditions générales ou particulières incluses dans le contrat de crédit-bail est prévu comme autorisant la société de crédit-bail de résilier de plein droit les contrats conclus antérieurement, sans qu'elle ait besoin de remplir aucune formalité judiciaire. Cette résiliation peut intervenir soit après sommation, soit sans sommation préalable. Une simple mise en demeure, demeurée sans effet, d'avoir à exécuter les obligations contractuelles est généralement assortie d'un court laps de temps. La résiliation du contrat joue alors de plein droit, de sorte que les offres de payer ou d'exécuter postérieures à la résiliation, le paiement ou l'exécution après le délai imparti n'enlèvent pas le droit de la société de crédit-bail de déclarer ou maintenir la résiliation survenue. Dès lors, le loyer versé par le locataire après l'expiration du délai de mise en demeure ne constitue qu'un acompte sur les indemnités exigibles en suite de la résiliation. La résiliation de plein droit du contrat de crédit-bail peut être prononcée par la société de crédit-bail sans mise en demeure préalable, voire nonobstant l'exécution pleine et entière par le crédit-preneur de toutes les obligations contractuelles si cette faculté de

résiliation unilatérale a été expressément prévue dans le contrat de crédit-bail. Cette faculté de résilier sans difficulté ne doit pas surprendre en présence d'un contrat d'adhésion qu'est le crédit-bail, prévoyant des clauses de résiliation plus favorables pour la société de crédit-bail que pour l'utilisateur. Mais cette faculté découle de la nature financière de l'opération et ne traduit pas une domination. Il s'agit d'événements dont la survenance est susceptible de laisser craindre l'inexécution des obligations à plus ou moins brève échéance. De manière plus générale, cette résiliation automatique à la demande de la société de crédit-bail est encourue en cas de comportement du locataire de nature à compromettre l'exercice par la société de crédit-bail de son droit de propriété sur le matériel. En cas de résiliation du contrat de crédit-bail pour quelque cause que ce soit, le crédit-preneur doit immédiatement restituer le matériel au crédit-bailleur sur simple demande de celui-ci. À défaut, et dès que la résiliation est acquise, l'ancien locataire peut y être judiciairement contraint, notamment au moyen d'un référé tendant à la restitution, d'une action réelle en revendication, d'une saisie (conservatoire) en revendication. La résolution de la vente entraîne de plein droit la résiliation du contrat de crédit-bail, ce qui signifie que le crédit-bailleur ne peut se conduire comme si rien n'était survenu. La portée des clauses de non-recours à l'encontre de la société de crédit-bail s'en trouve restreinte, mais elles permettent, en partie, de faire supporter sur le crédit-preneur les conséquences de ses mauvais choix techniques. À compter de la date où la résolution a pris effet, chacune des parties au contrat de crédit-bail est libérée pour l'avenir seulement des obligations nées du contrat de crédit-bail. Les prestations, dûment exécutées, ne sauraient être effacées, pas plus que les loyers acquittés ou exigibles à la date de la résiliation demeurent acquis à la société de crédit-bail.

18. L'issue logique, mais non inéluctable car non obligatoire, réside dans la levée d'option d'achat exercée par le crédit-preneur dans les conditions prévues au contrat de crédit-bail. Cette promesse unilatérale d'achat est un élément capital du contrat de crédit-bail sans lequel il serait automatiquement disqualifié. Il est au moins aussi fondamental que la mise à disposition («location») du bien mobilier et c'est leur réunion indivisible qui justifie le caractère financier du contrat. La requalification en location pure et simple, location-

vente, vente avec prix atermoyé s'avère inéluctable dès lors que le contrat ne comporte, au profit du locataire, aucune promesse de vente du bien loué. La définition législative du contrat de crédit-bail impose l'inclusion d'une promesse unilatérale. La disqualification serait automatique si cette promesse ne se révélait pas unilatérale, mais synallagmatique. Il s'avère donc fondamental que l'engagement unilatéral de vendre n'oblige définitivement que celui qui l'a pris, à savoir la société de crédit-bail, et que le locataire n'ait qu'une faculté sans la moindre obligation de se porter acquéreur. La pression économique exercée sur le crédit-preneur, qui a tout intérêt à exercer l'option d'achat vu la modicité du prix à acquitter, n'autorise pas à contester la liberté du crédit-preneur de la lever ou non. Cette promesse s'avère, en pratique, expresse et elle permet ainsi d'écarter certains montages très proches qui ne couvrent que des locations d'achat de longue durée ne renfermant aucune faculté d'achat malgré les propos tenus oralement par des «commerciaux» peu scrupuleux. La promesse unilatérale de vente participe de l'*intuitu personae* recouvrant le contrat de crédit-bail, et elle est indivisible des autres obligations contractuelles incluses dans celui-ci.

VII Particularité du droit mauricien sur le crédit-bail

19. Le texte sur le crédit-bail mauricien est novateur vu que les législations étrangères ne sont pas légion en la matière; le droit français se révèle en effet peu prolix et la convention d'Ottawa sur le crédit-bail international a la fâcheuse tendance de mettre dans le même sac plusieurs notions se rattachant au crédit.

20. Dans les grandes lignes, le modèle adopté par Maurice est calqué sur le modèle français. Ainsi, comme en France et comme le veut la pratique internationale, le crédit-bail immobilier n'est possible qu'à l'égard des professionnels et non des particuliers. En effet, le risque eut été trop grand pour le non-professionnel de tout perdre au cas où il ne

parviendrait pas à payer les loyers au crédit-bailleur, loyers qui, rappelons-le, sont particulièrement importants pour le crédit-bail.

21. Il encourt certes les mêmes risques pour ce qui touche le mobilier, mais dans ce cas-ci, le dommage occasionné est moins important; en effet, perdre une voiture est financièrement, ainsi que psychologiquement, moins dommageable que de perdre une maison.
22. Dans le crédit-bail, la plupart des contrats prévoient que le crédit-preneur perd tout, et peut même être condamné à verser des dommages-intérêts à la banque. Ainsi, le particulier, en matière d'immeuble, devrait se tourner vers l'emprunt plutôt que vers le crédit-bail. En ce qui concerne l'emprunt, le débiteur reçoit une somme et achète un immeuble. La banque prend généralement une garantie (hypothèque ou *floating charge*). En cas de défaillance, l'immeuble est saisi et vendu aux enchères. Le prix de l'immeuble sert à payer le montant reliquataire de l'emprunt. Si le débiteur a payé des traites pendant des années, elles seront prises en compte. Par exemple, s'il a payé pendant cinq ans des traites pour un emprunt remboursable en 10 ans, il aura payé une partie de sa dette. Et le prix de l'immeuble vendu aux enchères servira au paiement de la partie du montant de l'emprunt restée impayée. Résultat: le débiteur ne perd pas tout et, même, il peut amortir sa dette en partie, compte tenu de la plus-value immobilière.
23. L'avant-projet de loi dessine aussi une frontière étanche entre le crédit-bail et la location financière dont la distinction se fait principalement au niveau de la finalité; en effet, l'essence des meubles qui sont donnés en location financière est l'obsolescence, ceux-ci périssent avec le temps. De fait, le crédit-preneur (remarquons que les mêmes termes sont utilisés que pour le crédit-bail, d'où une possible confusion) serait mal avisé de vouloir l'acheter par la suite, et cette option d'achat est bien ce qui constitue le noyau dur du crédit-bail, qui est, comme nous l'avons dit plus haut, une promesse unilatérale de vente.

24. En conséquence, le Titre Huitième Bis du Code civil est divisé en deux sous-titres, le premier traitant du Crédit-bail (articles 1831-1 à 1831-97) et le second relatif à la location financière (articles 1831-98 à 1831-106).
25. Le texte sur le Crédit-bail tend à assurer le maximum de protection possible au crédit-preneur sans pour autant dénaturer l'idée même du crédit-bail. Un équilibre a dû être trouvé entre les intérêts de la partie la plus faible (le crédit-preneur) et celle qui est en position dominante (le crédit-bailleur), puisque comme nous l'avons dit plus haut (paragraphe 7), c'est un contrat qui se rapproche du contrat d'adhésion.
26. Une des protections dont jouit le crédit-preneur est la nécessité d'un acte authentique pour ce qui touche le crédit-bail immobilier (dans la mesure où le contrat de crédit-bail immobilier est de longue durée et ainsi astreint aux exigences de la publicité foncière, il est conclu par acte authentique contraignant le notaire d'effectuer les formalités auprès du conservateur des hypothèques). En conséquence de quoi, on n'a pas à redouter que l'entreprise de crédit-bail puisse elle-même imposer ses conditions et que donc le crédit-preneur pourra opter pour le notaire de son choix.
27. L'avant-projet de loi prévoit aussi le pire; ainsi, en cas de décès du crédit-preneur avant l'accomplissement des trois-quarts de la durée convenue pour lever l'option d'achat, ses ayants droits ont « la faculté d'exercer immédiatement l'option d'achat, moyennant le paiement d'un prix majoré tenant compte de la valeur résiduelle de l'immeuble.» (art. 1831-76, al. 4).
28. De même, selon le troisième alinéa de l'article précité : «Les parties sont libres de permettre l'exercice de cette option avant l'accomplissement de la durée prévue à l'alinéa 2 du présent article.» On constate donc que tout est prévu afin de minimiser les risques du côté du crédit-preneur.

29. Mais les garanties accordées au crédit-preneur ne s'arrêtent pas là ; il peut aussi « librement se substituer toute personne de son choix dans l'exercice de l'option d'achat ». (art. 1831-20 et art. 1831-77).
30. Aussi, le crédit-preneur possède une faculté de résiliation, et ce «avant l'expiration de la durée de la location moyennant le versement au crédit-bailleur d'une indemnité de résiliation calculée sur la base de la valeur financière résiduelle (...)» (art. 1831-19, al. 3).
31. Cette résiliation avant le terme contractuel peut être judiciaire et découler d'une demande de l'une des parties se prévalant de l'inexécution par l'autre partie de ses obligations, mais elle peut être la conséquence de la résolution de la vente du bien mis à la disposition du crédit-preneur. Elle résulte également de l'acquisition de la clause résolutoire invoquée par le crédit-bailleur pour perte totale de la chose ou pour non-paiement des loyers par le crédit-preneur. Elle peut en outre survenir par la levée de l'option par anticipation si cette faculté est ouverte dans le contrat de crédit-bail ou si les parties en conviennent volontairement en cours de crédit-bail.
32. Toutefois, la protection de l'établissement financier n'est elle aussi pas en reste. La publicité leur permettra d'opposer à tous les tiers leur droit de propriété sur le bien dont elles ont financé l'achat.
33. Notons au passage le pont qui est jeté avec la finance islamique; en effet, en droit musulman cette location est rétribuée par un loyer, qui inclut ou non un partage de bénéfice et ce contrat est conforme à la charia, c'est ce que l'on appelle l'*ijara* (c'est un contrat d'achat dans lequel une institution financière achète un équipement ou une propriété et le loue en crédit-bail à une entreprise. L'*Ijara* peut prendre la forme d'*Ijara-wa-Iqtina* - crédit-bail avec promesse d'achat. Ce contrat est similaire à l'*Ijara* mais inclut une promesse d'achat du bien de la part du client à la fin du contrat. Une troisième variante de l'*Ijara* est l'*Ijara* avec *Musharaka* décroissante. Ce contrat peut être utilisé

pour l'achat d'immobilier. La part de l'institution financière dans le bien loué diminue avec les paiements de capital que le client effectue en sus du paiement des loyers, l'objectif étant, à terme, le transfert de propriété du bien au client). Étant donné que la finance islamique commence à avoir le vent en poupe à Maurice, le crédit-bail vient s'y compléter.

34. Le crédit-bail tel que codifié dans l'avant-projet de loi fait écho au droit français; là où il se distingue ce n'est pas tant dans le fond, mais dans le fait justement qu'il soit codifié de manière claire, précise et qui répond à un souci d'exhaustivité (il va sans dire que certains termes ont été mauricianisés ; ainsi, nous retrouvons le terme de « Registrar General » quand il porte sur le crédit-bail mobilier ou encore les termes «Official Receiver ou liquidateur» sont utilisés en lieu et place de «syndic de la faillite», cela afin d'écarter tout malentendu sémantique). Enfin, il s'attache particulièrement à équilibrer le rapport de force entre crédit-preneur et crédit-bailleur, sans toutefois aller trop loin dans le sens du crédit-preneur, sans quoi, la loi n'aurait de crédit-bail que le nom et l'on se rapprocherait davantage de l'emprunt (afin aussi, il convient de le dire, de ne pas trop effaroucher les banques qui se montreraient alors réticents à accorder le crédit).
35. Par exemple, comme en droit français, le crédit-bail mobilier mauricien se fait par acte sous-seing privé.
36. Si particularité mauricienne il y a, c'est au niveau d'un certain consensualisme qui se dégage, qui est illustré, par exemple, par le troisième alinéa de l'article 1831-76, comme nous l'avons vu, et qui se lit comme suit : «Les parties sont libres de permettre l'exercice de cette option avant l'accomplissement de la durée prévue à l'alinéa 2 du présent article.»
37. Pour conclure, rappelons une évidence, que nous retrouvons à l'article 1831-6 : «Les droits et obligations du crédit-bailleur, du crédit-preneur et du fournisseur, résultant de la conclusion du contrat de fourniture, sont régis par **les dispositions générales du Code**

civil relatives à la vente et, sous réserve de stipulations contraires, par les dispositions spéciales de la présente section.»

38. Cet avant-projet de loi délimite un cadre légal et réglementaire clair. Il offre en outre la garantie d'une liberté suffisante des relations contractuelles, avec un cadre légal clair reconnaissant le droit de propriété du bailleur et les droits du client et illustre la reconnaissance de la structure triangulaire des opérations de crédit-bail.

VIII Avantages et inconvénients du recours au crédit-bail

Avantages

39. Pour un même bien, les paiements de location sont habituellement moins élevés que les mensualités de remboursement d'un prêt. Si une entreprise a un besoin important de trésorerie, il peut être plus avantageux de louer l'équipement. Ces paiements peuvent, de plus, être déductibles des impôts. C'est aussi une formule souple et avantageuse pour les entreprises qui sont amenées à renouveler leurs équipements. Le crédit-bail permet un usage rationnel et efficace du capital disponible. Etant donné que la société de crédit-bail achète l'équipement directement auprès du fournisseur, le preneur ne peut affecter les fonds empruntés à d'autres projets. Dans certains cas, le crédit-bail permet d'obtenir un prix du matériel réduit grâce au volume des ventes. La société bailleuse détient le droit de propriété de l'actif loué. Ce dernier sert en général de garantie dans le cadre de la transaction, ce qui contribue à simplifier les dispositions légales de garantie et permet un dégrèvement fiscal pour l'amortissement de l'actif. Enfin, en tant que propriétaire légal de l'actif, la société de crédit-bail est mieux armée en cas d'interruption des versements.

Inconvénients

40. Le contrat passé correspond à un engagement définitif. Le crédit-preneur est donc tenu de payer ses loyers à date fixe. Dans le cas contraire, il sera forcé de restituer le bien qu'il a loué mais également de verser toutes les échéances encore dues jusqu'à la cessation du contrat. De même, il est tenu de remplir les obligations qui représentent généralement le lot de tout propriétaire, et notamment de supporter les charges liées au fonctionnement du bien. Le crédit-bail ne remplace pas un réel fond de roulement dont nécessitent les entreprises pour mettre en marche la production. Il ne représente qu'un moyen de soulager l'entrepreneur. Les biens financés dans ce type de contrat sont en général des biens standards et non pas des biens plus sophistiqués ou plus élaborés. Enfin, les garanties financières du (futur) locataire sont examinées de manière très attentive par le loueur.

IX Profil du crédit-preneur

41. La formule du crédit-bail s'adresse aux preneurs en mesure de rembourser un prêt important sur une période plus ou moins longue. Il intéresse surtout les entrepreneurs qui ont le potentiel pour accroître leur production et la qualité de leur produit en utilisant un équipement plus sophistiqué.

Le client type serait:

- un client ayant emprunté à plusieurs reprises et se trouvant au moins au troisième cycle de prêt ;
- qui a l'expérience pour utiliser et gérer l'équipement loué;
- qui est en mesure d'en assurer le stockage et la maintenance;
- qui dispose de revenus supplémentaires ou d'une épargne suffisante pour rembourser le prêt.