

Le leasing financier mobilier

L'hybride du droit des contrats et des obligations

Mémoire réalisé par
Alejandra Fuentes Aguilar

Promoteur(s)
Patrick Wéry

Année académique 2016-2017
Master en droit

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont gentiment accepté de m'aider dans l'élaboration de ce mémoire et en particulier :

Mon promoteur le Professeur PATRICK WÉRY, pour le temps qu'il m'a consacré, pour ses conseils et son soutien tout au long de mes études et pendant la réalisation de ce travail.

Maître BENOÎT KOHL, pour sa disponibilité et pour son aide à la compréhension de la matière.

Je tiens également à remercier mes parents, ALEJANDRO et HERMELINDA, ainsi qu'à ma sœur VALERIA, de m'avoir permis de réaliser ce rêve à l'autre bout du monde. À THOMAS, mon mari, et à la famille DAUMONT, ma nouvelle famille.

Enfin, je remercie à mes amies MARINE, DIANA, DAISY, FANNY, OBDEL et SANDRA, ainsi que leurs familles pour leur soutien.

INTRODUCTION

La période de développement économique que traverse la Belgique est impulsée par l'exigence d'augmenter les niveaux de production et d'améliorer la qualité des produits et des services.

Afin de que ces exigences puissent être matérialisées, les secteurs économiques – primaire, secondaire et tertiaire – ont fait appel à de nouvelles formes de financement pouvant s'adapter à leurs besoins et à leurs objectifs.

Parmi ces nouvelles formes de financement se trouve le *leasing* et plus précisément, le *leasing* financier. Celui-ci a pour mission d'octroyer de l'équipement permettant d'augmenter la productivité des entreprises à des conditions adaptées aux nécessités et aux buts poursuivis par celles-ci, ce qui constitue son principal avantage.

Bien que le *leasing*, et en particulier le *leasing* financier mobilier, soit très utilisé en Belgique¹, force est de constater que l'absence d'une réglementation unique - à l'exception de quelques arrêtés en vigueur - pose des problèmes lors de sa formation, de son exécution et de son extinction.

Pour ces motifs, nous consacrerons une partie de cet ouvrage à l'analyse des aspects généraux du *leasing* (*Chapitre I*), tels que son contexte historique et législatif (*Section I*) et son essence (*Section II*).

Ensuite, nous aborderons la question relative à la qualification juridique du *leasing* financier (*Chapitre II*) afin de répondre à la question de savoir s'il s'agit d'un contrat multipartite, d'un groupe de contrats (*Section I*) ou d'une opération multipartite (*Section II*).

Puis, nous analyserons quelques sujets touchant à la phase précontractuelle du *leasing* financier (*Chapitre III*) tels que le devoir précontractuel d'information en général (*Section I*), le mécanisme par lequel la société de location-financement acquiert le matériel choisi et négocié par le *lessee* (*Section II*) et l'incidence de l'erreur sur l'opération de *leasing* financier (*Section III*).

¹ Statistiques concernant le *leasing* financier mobilier relatives à l'année 2015, disponibles sur le site de l'Association Belge de *leasing*, <http://www.blv-abl.be/fr/statistiques/leasing-en-belgique> (5 avril 2017).

Nous étudierons également quelques points relatifs à l'exécution du contrat de *leasing* financier mobilier (*Chapitre IV*) comme les droits et obligations du *lessee* (*Section I*) et du *lessor* (*Section II*) ainsi que les clauses qui dérogent au droit commun du bail (*Section III*).

Enfin, nous examinerons l'extinction du contrat de *leasing* financier mobilier (*Chapitre V*) pour causes naturelles (*Section I*) et forcées (*Section II*).

Chapitre I. Aspects généraux du *leasing*

Section I. Contexte historique et législatif

§1. Historique

1. ORIGINE. Actuellement, le contrat de *leasing* est considéré comme l'une des plus importantes techniques de location-financement. Apparu en 1950, ce contrat d'origine américaine a été conçu comme un moyen pour permettre aux entreprises de réaliser des investissements nécessaires et indispensables au maintien de leur compétitivité sans pour autant augmenter leurs fonds propres².

Ce n'est qu'en 1960 que le *leasing* a débarqué sur le continent européen. Cependant, à l'époque, le *leasing* n'a pas connu en Europe le même succès qu'aux États Unis et ceci pour trois raisons d'après D. PHILIPPE et D.E. PHILIPPE³. *Primo*, parce que le marché du crédit à moyen terme était mieux encadré en Europe. *Secundo*, malgré les progrès technologiques vécus dans d'autres pays, ceux-ci n'avaient pas atteint le marché européen et, par conséquent, le matériel ancien continuait à garder sa valeur. *Tertio*, parce que le contrat de location-financement faisait l'objet d'une double taxe de transmission de 7 %.

Quelques années plus tard, entre 1960⁴ et 1963⁵, le phénomène du *leasing* est apparu en Belgique. Toutefois, ce mode de financement ne fait l'objet d'un régime juridique que depuis 1967.

§2. Cadre normatif national

2. RÉGLEMENTATION ÉPARPILLÉE. Malgré l'absence en droit belge d'une loi unique et coordonnée en matière de *leasing*, plusieurs textes légaux définissent les différents aspects de

² P.H. BURET, « Les différentes formes de leasing », in : J.P. GAULLIER / G. LANDRY / G. SOLIN, *Le crédit-bail ou leasing*, coll. Centres Universitaires d'Administration des Entreprises, Paris, Bibliothèque d'Administration des Entreprises, pp. 13 et 14.

³ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, « Le leasing », in : M. COIPEL / P. WÉRY / I. DURANT / A. CRUQUENAIRE (éds.), *Guide juridique de l'Entreprise*, Titre V, Livre 47.1, 2^{ème} édition, Bruxelles, Kluwer, 2007, p. 5, n° 010.

⁴ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », in : E. BALATE / P. DE KOSTER / P. DEJEMEPEPE / B. DUQUESNE DE LA VINELLE / M. FORGES / J. GILLARDIN / D. GRÉGORIE / J.P. LEBEAU / J.M. LETIER / R. ROBERT / J.P. TRIAILLE / P.F. VAN DEN DRIESCHE / C. JASSOGNE (dir.), *Traité pratique de droit commercial*, Tome I, 2^{ème} éd., Waterloo, Kluwer, 2009, p. 997, n° 1232.

⁵ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 5, n° 010.

ce type de contrat⁶, notamment :

A. L'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 « organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement »

3. CHAMP D'APPLICATION. Au départ, cet arrêté royal concernait uniquement le *leasing* mobilier. Ce n'est qu'à partir du 1^{er} mai 2012 que son champ d'application a été étendu au *leasing* immobilier par l'article 22 de la loi relative à la centrale des crédits aux entreprises du 4 mars 2012.

Principalement, l'arrêté royal n° 55⁷ détermine les critères requis pour répondre à la qualification d'opération location-financement et établit la condition d'agrément par le Ministère des Affaires Économiques pour pouvoir pratiquer cette activité.

B. L'arrêté ministériel du 23 février 1968 déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement dont le statut juridique a été organisé par l'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967

4. CONDITIONS POUR OBTENIR L'AGRÉATION. Quelques mois plus tard a été adopté l'arrêté ministériel du 23 février 1968 qui fixait les conditions auxquelles doivent répondre les sociétés désirant pratiquer la location-financement pour obtenir l'agrément prévue par l'arrêté royal n° 55. Toutefois, cet arrêté ministériel a été abrogé par celui du 20 septembre 2012⁸, lequel est entré en vigueur le 25 septembre 2012.

C. L'arrêté ministériel déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement du 20 septembre 2012

5. EXTENSION DE L'AGRÉATION. Auparavant, l'obligation d'agrément des entreprises spécialisées en *leasing* mobilier était déjà établie par l'arrêté royal n° 55. Lors de l'adoption de l'article 22 de la loi du 4 mars 2012, cette obligation a été étendue aux entreprises spécialisées en *leasing* immobilier.

⁶ Voy. l'arrêté royal n° 30 du 29 décembre 1992 et l'arrêté royal du 3 décembre 1993 pour ce qui concerne les aspects fiscaux.

⁷ Arrêté royal n° 55, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (1 novembre 2016)

⁸ *Idem*.

Les modalités concrètes de l'agrément des entreprises de *leasing* immobilier ont été ensuite définies lors de l'adoption de l'arrêté ministériel du 20 septembre 2012⁹.

§3. Instruments internationaux

6. UNIDROIT : UNE PARTICIPATION SANS ENGAGEMENT. En tant que membre d'UNIDROIT, la Belgique a participé à certains travaux relatifs au contrat de *leasing*, notamment à la Convention d'Ottawa de 1988 sur le crédit-bail¹⁰ et à la loi type d'UNIDROIT de 2008 sur la location et la location-financement¹¹.

Toutefois cette participation active de la Belgique ne se voit pas reflétée dans le cadre juridique national applicable au *leasing* puisque d'une part, bien que la Convention d'Ottawa ait été signée par la Belgique, elle n'a pas encore été ratifiée¹² et d'autre part, la loi type d'UNIDROIT sur la location et la location-financement n'a simplement pas été adoptée par la Belgique¹³.

7. LE DCFR. Le contrat de *leasing* et, de manière générale, le contrat de bail font partie des contrats spéciaux qui sont visés par le *Draft Common Frame of Reference*, aussi connu sous le nom de DCFR.

Le chapitre IV.B du DCFR intitulé « *Lease of goods* » contient des dispositions applicables au contrat de bail. Toutefois, ces dispositions sont aussi applicables au *leasing* en vertu de l'article IV.B.-1 : 101, paragraphe (4) qui dispose : « *The application of this Part of Book IV is not excluded by the fact that the contract has a financing purpose, the lessor has the role as a financing party, or the lessee has an option to become owner of the good* »¹⁴.

⁹ Arrêté ministériel du 20 septembre 2010, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (1 novembre 2016).

¹⁰ Status de la convention, disponible sur <http://www.unidroit.org/instruments/leasing/convention-leasing> (1 novembre 2016).

¹¹ Loi type d'UNIDROIT sur la location et la location-financement, disponible sur <http://www.unidroit.org/instruments/leasing/model-law> (1 novembre 2016).

¹² Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international, disponible sur <http://www.unidroit.org/status-leasing-conv-1988?id=1777> (1 novembre 2016).

¹³ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », in : E. DIRIX & Y.-H., LELEU (éds.), *Rapports belges au Congrès de l'Académie Internationale de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 2, n° 2.

¹⁴ Article IV. B.- 1 : 101, paragraphe (4) du DCFR, disponible sur <http://ec.europa.eu/> (1 novembre 2016)

Section II. L'essence du *leasing*

§1. Définition et nature juridique

8. ABSENCE DE DÉFINITION LÉGALE. Nonobstant la mise en place du cadre normatif applicable à la location-financement, celui-ci ne définit aucunement le terme « *leasing* ». C'est à la lumière des enseignements doctrinaux et jurisprudentiels que ce contrat doit être analysé.

Ainsi, B. KOHL définit le *leasing* comme étant « *un contrat de financement non résiliable et non translatif de propriété par lequel une personne (la société de leasing ou lessor), généralement un établissement donneur de crédit, achète auprès d'un tiers ou fait fabriquer ou construire par un tiers, qui lui est désigné par son client, un bien (meuble ou immeuble) que ce dernier a lui-même choisi, pour lui en procurer la jouissance pendant une période déterminée contre rémunération payée de manière périodique. Le lessee dispose, à l'expiration de la période de jouissance, d'une option d'achat sur le bien, moyennant le paiement au lessor de la valeur résiduelle du bien, généralement déterminée entre les parties lors de la conclusion du contrat* »¹⁵.

9. CONTRAT *SUI GENERIS*. Par ailleurs, sur la question relative à la nature juridique du *leasing*, la Cour de cassation admet, par un arrêt de principe du 17 juin 1993, le caractère *sui generis*, autonome et indivisible de ce contrat¹⁶. Pour sa part, FR. BRUYNS estime que, si bien sur le plan juridique la location - financement est un contrat *sui generis*, sur le plan économique est une opération de crédit¹⁷.

§2. Caractéristiques du contrat de *leasing*

10. CINQ CARACTÉRISTIQUES. L'article 1 de l'arrêté royal n° 55 établit les caractéristiques du contrat de *leasing* comme suit :

- Le contrat de *leasing* doit porter sur des biens d'équipement affectés, par le preneur, à des fins exclusivement professionnelles.
- Le bien doit être acheté par le *lessor*, selon les spécifications du futur preneur.
- La durée de la location devra être fixée au contrat et devra correspondre à la durée

¹⁵ B. KOHL, *o.c.*, pp. 3 et 4, n° 4.

¹⁶ Cass., 17 juin 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 582, concl. L. JANSSENS DE BISTHOVEN.

¹⁷ FR. BRUYNS, *o.c.*, p. 1013, n° 1250.

présumée d'utilisation économique du bien.

- Le prix de la location sera établi de manière à amortir la valeur du bien, et ceci, sur base de la période d'utilisation stipulée au contrat.
- Le contrat réservera au preneur la possibilité d'acquérir le bien en fin de bail.

§3. Principales formes du leasing

11. UNE SUMMA DIVISIO ET DEUX FORMES PRINCIPALES. La location-financement peut faire l'objet d'une *summa divisio* selon la nature du bien dont le financement est recherché : il peut être mobilier ou immobilier¹⁸.

Au niveau mondial, deux formes de *leasing* sont très pratiquées : le *leasing* financier et l'opérationnel. Par ailleurs, s'il n'y a que deux formes de *leasing* qui sont couramment utilisées, d'autres formes particulières sont apparues, par exemple le *sale and lease back*.

A. Leasing financier

12. LEASING PUR. De manière générale, le *leasing* financier est conçu comme étant une opération qui met en présence une société de *leasing* (*lessor*) et un locataire (*lessee*). Par cette opération, le *lessor* acquiert le bien choisi par le *lessee*. Ensuite, pendant un certain temps la société de *leasing* donnera en location au preneur le bien que ce dernier a choisi¹⁹.

En principe, la durée du *leasing* financier est calquée sur la durée de vie économique du bien faisant l'objet de la location-financement²⁰. Par ailleurs, pendant cette période le contrat ne peut pas être résilié et également le preneur s'engage à payer des loyers périodiques à la société de *leasing*, lesquels permettront d'amortir entièrement le bien, c'est-à-dire couvrir intégralement le capital investi, les frais de l'opération et les intérêts²¹.

Enfin, il faut mentionner que pendant le temps du *leasing*, le preneur devient le propriétaire économique et la société de location-financement reste la propriétaire juridique du bien²².

¹⁸ M. GIOVANOLI, *Le crédit-bail (leasing) en Europe : Développement et nature juridique. Etude comparative avec référence particulière aux droits français, allemand, belge, italien et suisse*, Paris, Libraires Techniques, 1980, p. 62, n° 81.

¹⁹ J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *Le leasing mobilier en Belgique : Aspects pratiques, comptables et fiscaux*, Bruxelles, Bruylant, 1989, p. 23, n° 3.A.

²⁰ B. KOHL, *o.c.*, p. 5, n° 7.

²¹ J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *o.c.*, p. 23, n° 3.A.

²² B. KOHL, *o.c.*, p. 5, n° 7.

B. *Leasing* opérationnel

13. UNICITÉ, SERVICES ET ABSENCE D’OPTION D’ACHAT. Dans cette forme du *leasing*, il est question d’un bail à long terme portant sur des services ou des matériaux, en contrepartie du paiement des loyers périodiques. La plupart du temps c’est le *lessor* qui produit le bien²³.

Généralement, le *leasing* opérationnel est accompagné de prestations ou de services complémentaires par exemple, l’assistance technique, les réparations, etc. Toutefois, dans l’absence de ces prestations, habituellement il y a en plus un contrat de maintenance²⁴.

Ce qui caractérise le *leasing* opérationnel c’est le fait que généralement, le locataire n’a pas à sa disposition une option d’achat et que le *lessor* supporte au moins une partie du risque économique du *leasing* opérationnel²⁵.

14. PAS UN LEASING AUX YEUX DE L’ARRÊTÉ ROYAL N° 55. Y. MOREAU et A. COX, estiment que le *leasing* opérationnel n’est pas un *leasing* en tant que tel puisque la mise à disposition du bien devient l’élément prépondérant et de ce fait, le caractère essentiellement financier passe en arrière-plan²⁶.

Ces caractéristiques nous mènent à conclure que le *leasing* opérationnel ne rentre pas dans le champ d’application ni de l’arrêté royal n° 55 ni dans celui des autres arrêtés précédemment mentionnés (*voir points 2 à 5*)

Cette idée semble d’être confirmée par le Vice-premier ministre et ministre de l’Emploi, de l’Économie et des Consommateurs, à propos d’une question relative aux conditions pour obtenir l’agrément visé par l’arrêté royal n° 55 posée par le député JEF VAN DEN BERGH.

Le 28 novembre 2014 le ministre en cause a répondu : « [...] *seul le leasing "financier", où l’accent est mis sur le financement, est réglementé. Seul le type de leasing qui répond aux conditions cumulatives de l’arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement exige une agrégation* [...] »²⁷.

²³ B. KOHL, *o.c.*, p. 5, n° 7.

²⁴ E. BREWAEYS, *Leasing van roerende goederen*, coll. ‘Recht en Praktijk’, Antwerpen, Kluwer, 1985, p. 14, n° 12.

²⁵ B. KOHL, *o.c.*, pp. 5 et 6, n° 7.

²⁶ A. COX / Y. MOREAU / « Le leasing immobilier en droit civil », in : J. BRANSON / K. MAERVOET / J. OOMS / L. SPINCEMAILLE / D. STAS / V. WEETS, *Onroerende leasing. Leasing immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 22, n° 47.

²⁷ Question n° 3 de M. JEF VAN DEN BERGH du 23 octobre 2014 (NI), *Q.R.*, Ch. repr., sess. ord. 2014-2015, p. 8, disponible sur <https://www.dekamer.be/QRVA/pdf/54/54K0002.pdf> (15 novembre 2016)

De ce fait, il nous semble que l'arrêté royal n° 55 donne au *leasing* une définition très restrictive, ce qui conduit à limiter son champ d'application aux seules opérations de *leasing* financier. Par conséquent, nous estimons que les opérations qui ne répondent pas aux critères prévus par ledit arrêté doivent être qualifiées comme de la location et être réglées par le Code civil. De même, nous croyons qu'une société ne pratiquant que le *leasing* opérationnel n'est pas visée par ce texte et donc, elle ne doit pas être agréée.

Lors de l'*interview* réalisé auprès de B. KOHL, il nous a signalé que le *leasing* opérationnel n'est pas visé par les critères énoncés par ledit arrêté royal parce que le prix n'est pas destiné à reconstituer le capital. Par contre, il estime que l'opération de *sale and lease back* en est visée²⁸.

C. *Sale and lease back*

15. UNE FORME DE LEASING AYANT UN CARACTÈRE SUI GENERIS. Pour D. PHILIPPE et D.E. PHILIPPE, le *sale and lease back* « [...] consiste en un *leasing* précédé d'une vente de matériel par le preneur (lessee) au bailleur (lessor). Une entreprise souhaite améliorer sa trésorerie et revend certains biens d'équipement à la société de *leasing* ; celle-ci les laisse à disposition de l'entreprise sous la forme de *leasing* »²⁹.

Bien que, du point de vue matériel, dans cette forme de *leasing* il n'y a que deux parties qui sont impliquées, il n'en reste pas moins que du point de vue juridique, il y a trois parties (vendeur, société de *leasing* et preneur) qui sont présentes, comme dans l'opération de location-financement classique³⁰.

Actuellement, il est largement admis que cette forme particulière de *leasing* présentant un caractère *sui generis* est opposable aux tiers³¹.

§4. D'autres figures similaires

16. DEUX FIGURES VOISINES. Dû au fait qu'elles partagent des caractéristiques similaires avec

²⁸ Interview réalisé auprès de B. KOHL le 18 avril 2017, disponible sur l'annexe 2.

²⁹ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 10, n° 060.

³⁰ K. VANHOVE, « Leasing: Een complexe bijzondere overeenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 47, n° 9.

³¹ Bruxelles, 7 février 1990, *R.W.*, 1990-1991, p. 639, note H. LIBERT ; Bruxelles, 30 mars 1988, *R.D.C.*, 1989, p. 793 ; A. VERHEYDEN, « Le leasing : une institution aux contours et au régime toujours incertains », *J.T.*, 1993, pp. 326-327, n° 3.

le *leasing*, certaines techniques de financement, telles que le crédit-bail et le *renting*, sont très souvent considérées, à tort selon nous, comme étant des synonymes.

A. Crédit-bail

17. LE LEASING DES CONSOMMATEURS. Le crédit-bail³² est l'un des contrats de crédit à la consommation organisé par le Livre VII du Code de droit économique³³.

En prenant appui de l'art. I.9.47° dudit Code, cette technique de financement est définie comme étant un contrat de crédit par lequel une personne s'engage à fournir à une autre *l'usus* d'un bien meuble corporel à un prix déterminé en contrepartie du paiement périodique d'une somme et qui, de manière tacite ou expresse, comprend une offre d'achat.

La principale caractéristique du crédit-bail, qui en même temps constitue la grande différence avec le *leasing*, est que l'une des parties au contrat est un consommateur. Par conséquent, la présence de « cette partie faible » au contrat implique l'application des règles protectrices prévues par le Code de droit économique.

B. *Renting*

18. Le *renting* est un contrat de location à court ou moyen terme ayant pour but de louer des investissements corporels. Au terme du contrat, le locataire ne doit pas avoir remboursé le prix d'acquisition et il n'a pas l'obligation d'acquérir le bien. Le *renting* permet de remplacer le matériel à des intervalles réguliers, ce qui permet de suivre les avances technologiques³⁴.

Par ailleurs, le loueur se limite à mettre en location le bien — souvent du matériel spécialisé — et ce caractère spécialisé fait que, contre paiement d'un supplément, il prenne en charge l'entretien de l'équipement³⁵.

³² Nous voudrions souligner qu'en droit français le *leasing* est aussi appelé « crédit-bail ».

³³ Disponible sur http://economie.fgov.be/fr/binaries/CDE_Livre_1_tcm326-256631.pdf (15 novembre 2016)

³⁴ E. ABBELOOS / C. COLLET / C. DAUW / S. PEFFER, *Vade – mecum du financement des PME*, Bruxelles, De Boeck & Larcier, 2010, p. 191, n° 10.5.2.

³⁵ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 14, n° 12.

Chapitre II. Le *leasing* financier

Section I. Le *leasing* financier : Contrat multipartite ou groupe de contrats ?

§1. Sur le contrat multipartite et le groupe de contrats

19. DÉFINITIONS. I. SAMOY définit les groupes de contrats comme étant deux contrats ou plus qui, du point de vue juridique, ont été conclus séparément, mais qui, du point de vue économique, constituent une seule entité en vertu de leur objet ou de leur but commun³⁶.

Par ailleurs, elle considère que le contrat multipartite est une « *coopération de nature contractuelle entre plus de deux parties* »³⁷.

Le contrat multipartite se différencie du groupe de contrat. À cet égard, P. A. FORIERS écrit que le groupe de contrats est nécessairement composé de plusieurs contrats groupes alors que le contrat multipartite est un contrat unique³⁸.

§2. Problématique

20. UNE QUESTION DIFFICILE. *Le leasing financier est-il un contrat multipartite ou un groupe de contrats ?* Cette question relève d'une grande importance et est loin d'être purement théorique.

En pratique, et surtout en matière de transfert des garanties (*voir point 78*), si le *leasing* financier devait être considéré comme un contrat multipartite, cela s'avérerait très avantageux par rapport à d'autres instruments légaux, tels que les groupes de contrats, puisque les parties à un contrat multipartite pourraient disposer des instruments découlant de la relation contractuelle, notamment l'exception d'inexécution, mais aussi elles pourraient invoquer de manière réciproque les clauses d'exonération³⁹.

³⁶ I. SAMOY, « Le caméléon du droit des obligations : le contrat multipartite. Questions théoriques et pratiques concernant la conclusion des contrats à multiples parties », in : I. DURANT / F. GEORGES / T. LÉONARD / P. WÉRY (éd), *Droit des obligations : développements récents et pistes nouvelles*, coll. Commission Université Palais, Volume 96, Louvain – la – Neuve, Anthemis, 2007, p. 10, n°5.

³⁷ I. SAMOY, *o.c.*, p. 11, n° 6.

³⁸ P. A. FORIERS, *Groupes de contrats et ensembles contractuels. Quelques observations en droit positif*, coll. Contrats & Patrimoine, Bruxelles et Paris, Larcier et L.G.D.J, 2006, p. 15, n°2.

³⁹ I. SAMOY, *o.c.*, p. 11, n°7.

Comme il a été souligné précédemment, nonobstant la mise en place du cadre normatif applicable en matière de location-financement, celui-ci ne règle pas toutes les questions inhérentes à cette convention. Pour ce motif, il faut recourir aux enseignements doctrinaux et jurisprudentiels développés au fil du temps.

§3. Position doctrinale

21. UNE TRIADE. Certains considèrent que « *la spécialité et l'originalité de la location – financement se situent dans la relation tripartite qui se noue entre : le donneur (le bailleur, c'est-à-dire l'entreprise de location-financement ou « lessor») ; le preneur (le locataire ou « lessee») ; le vendeur (le fournisseur)* »⁴⁰.

D'autres estiment que le législateur a voulu attirer l'attention sur le fait que le *leasing* requiert nécessairement la mise en présence de trois personnes, sinon physiquement, en tout état de cause juridiquement distinctes⁴¹.

D'après, J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN « *l'opération de crédit-bail suppose le concours d'une entreprise de leasing, d'un locataire et d'un fournisseur. La première achète le bien à donner en leasing, choisi par le second, auprès du troisième, également choisi par le second. Il s'agit d'un mécanisme triangulaire où chaque partie est titulaire de droits et d'obligations distincts* »⁴².

§4. Position jurisprudentielle

22. UN TRINÔME. Pour la Cour d'appel de Bruxelles, la participation de trois parties au contrat constitue une originalité propre au *leasing*⁴³.

Pour sa part, le tribunal de commerce d'Anvers va un peu plus loin dans son raisonnement et considère que la location-financement implique nécessairement la participation de trois

⁴⁰ SERVICE FÉDÉRAL DE L'ENSEIGNEMENT, « La location-financement », Vademecum – Droit financier, n° 8, Bruxelles, 1995, p. 7.

⁴¹ L. VINCENT / P. DEHAN, « La nature du contrat de 'leasing' », note sous Gand, 27 juin 1966, *R.C.J.B.*, 1967, p. 233, n° 18 ; I. VEROUGSTRAETE, « Privaatrechterlijke aspecten van finance leasing in België », *T.P.R.*, 1973, p. 753, n° 14.

⁴² J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *o.c.*, p. 24, n° 4.

⁴³ Bruxelles, 9 janvier 1976, *J.C.B.*, 1976, I, p. 345, note I.V.

personnes⁴⁴.

D'après la Cour d'appel de Mons : « *La relation du vendeur-fournisseur, financier-acheteur-bailleur, utilisateur-locataire, au sein de laquelle, d'une part, c'est le futur utilisateur qui choisit le matériel, désigne le fournisseur et réceptionne le matériel que ce dernier lui livre directement et au sein de laquelle, d'autre part, le bailleur finançant l'opération ne peut être lui-même vendeur du bien d'équipement est fondamentale* »⁴⁵.

§5. Conclusion provisoire

23. A PRIORI UN CONTRAT MULTIPARTITE. En vertu des termes employés par la doctrine et la jurisprudence précédemment citées, tels quels « trois personnes », « trois parties » ou « une relation tripartite », *a priori*, il paraîtrait logique d'écarter la notion de « groupe de contrats » et de considérer que le *leasing* financier est un « contrat multipartite ».

Toutefois, ce positionnement n'est pas définitif. En tenant compte de la définition des contrats multipartites, laquelle exige l'existence d'un contrat unique (*voir point 19*), force est de constater que ni la jurisprudence ni la doctrine antérieurement évoquée, ne font référence directe ou indirecte à l'existence d'un tel contrat.

§6. Vers une possible solution ?

24. UNE OPÉRATION. Aussi longtemps que le législateur n'interviendra pas pour développer les dispositions applicables en matière de *leasing* financier pour combler les lacunes existant à ce sujet ou que les plus hautes juridictions belges ne se prononceront sur cette question, il conviendra d'explorer de nouvelles pistes.

Par exemple, M. GIOVANOLI, est de l'avis que bien que le *leasing* mette en présence trois parties, nous avons cru déduire que l'un des éléments essentiels, voire la spécificité, du contrat de *leasing* était sa structure triangulaire. D'après cet auteur, il faudrait nuancer ces affirmations puisque la location-financement n'est triangulaire que pendant un certain temps⁴⁶.

⁴⁴ Comm. Anvers, 7 novembre 1972, *R.W.*, 1972 – 1973, col. 1586.

⁴⁵ Mons, 27 mai 1992, *R.D.C.*, 1993, p. 261.

⁴⁶ M. GIOVANOLI, *o.c.*, pp. 28 à 32, n° 38 à 43.

D'abord, il fonde son raisonnement sur le fait que l'intervention du fournisseur n'est que temporaire et se limite à la première étape du *leasing*.

Ensuite, il renforce son argument en disant que dès le moment où le transfert de propriété du bien est opéré en faveur de la société de location-financement et que cette dernière le met à la disposition du preneur, le fournisseur qui est payé au comptant disparaît de la scène, même s'il reste redevable d'une obligation de garantie pendant un certain temps.

De ce fait, la société de location-financement tout comme le preneur resteront tous les deux dans la deuxième étape du contrat de *leasing*, laquelle, aux yeux de l'auteur, constitue l'étape la plus caractéristique du crédit-bail.

Nonobstant son raisonnement, l'auteur ajoute que même pendant la première étape du contrat, l'opération de *leasing* n'est pas triangulaire. Pour lui, il y a deux contrats distincts puisque d'une part il y a le contrat de vente conclu entre le fournisseur et le *lessor*, et d'autre part, un contrat de caractère financier conclu entre ce dernier et le preneur. Pour conclure, l'auteur estime que ce deuxième contrat reçoit l'appellation de *leasing*.

De leur côté, D. PHILIPPE et D. E. PHILIPPE, estiment qu'il faut procéder à une distinction entre l'opération de location-financement et la convention de location-financement. D'après ces auteurs « *l'opération de location-financement est l'ensemble de démarches effectuées en vue de la conclusion de la convention de location-financement. Cette convention sera conclue entre le donneur de leasing et le preneur, et précisera les modalités de la location-financement et l'option d'achat* »⁴⁷.

Si cette distinction faite par D. PHILIPPE et D.E. PHILIPPE est prise en compte, nous pouvons observer que trois parties vont prendre place au déroulement de l'opération, et deux contrats vont être conclus, à savoir un contrat de vente entre le fournisseur du bien et l'entreprise de location-financement d'une part, et un contrat de *leasing* entre l'entreprise de location-financement et le preneur d'autre part. Nous estimons que ce résultat semble coïncider avec celui de M. GIOVANOLI.

À propos d'une opération de *sale and lease back*, la Cour d'appel de Bruxelles⁴⁸ attire l'attention sur le fait que l'article 1^{er}, 2° de l'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 dispose uniquement que le bien doit être spécialement acheté par le *lessor*, dans le but de le mettre en location, selon les souhaits du futur *lessee*. Par ailleurs, la Cour signale que cette condition ne

⁴⁷ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 7.

⁴⁸ Bruxelles, 7 février 1990, *R.W.*, 1990-1991, p. 639, note H. LIBERT.

fait pas obstacle à ce que le futur preneur indique au *lessor* le matériel dont il est lui-même propriétaire. Enfin, cette juridiction ajoute que le législateur n'a pas expliqué qui devait être le vendeur.

§7. Conclusion définitive

25. PAS UN CONTRAT MULTIPARTITE. À la lecture des arguments qui viennent d'être développés (*voir point 24*), force est de constater qu'ils présentent certains éléments communs.

Primo, tous les raisonnements font référence à l'existence d'une « opération ». Or, G. CORNU définit l'opération juridique comme étant « [...] *un ensemble complexe d'actes juridiques* »⁴⁹. Ce même auteur écrit qu'un acte juridique est « [...] *une opération juridique (negotium) consistant en une manifestation de la volonté [...] ayant pour objet et pour effet de produire une conséquence juridique* »⁵⁰. G. CORNU illustre ce qui est un acte juridique en mentionnant le contrat translatif de propriété ou générateur d'obligation⁵¹, ce qui coïncide avec la définition qu'il donne lui-même au contrat⁵².

Par conséquent, l'existence de cette « opération » permet d'écarter l'application du terme « contrat multipartite » au *leasing* financier puisque l'un des éléments constitutifs du « contrat multipartite » fait défaut, à savoir l'existence d'un contrat unique.

Secundo, bien que ces arguments fassent référence à l'existence de trois parties, il n'en reste pas moins qu'il y en a un qui signale qu'à un certain moment, ces trois parties deviennent deux. Ainsi, cette diminution dans le nombre de parties au *leasing* financier fait obstacle au fait de considérer ce type de *leasing* comme un « contrat multipartite ».

Bien que l'application du terme « contrat multipartite » ait été écartée, la question de savoir ce qu'est le *leasing* financier, quant à elle, subsiste.

En prenant appui des développements mentionnés jusqu'ici, à savoir ceux qui laisseraient penser que le *leasing* financier est un « contrat multipartite » et ceux qui écartent cette idée (*voir points 21 à 21*), deux notions font souvent apparition : « opération » et « multipartite ».

⁴⁹ G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, 9^{ème} éd., Paris, Presses Universitaires de France, 2011, p. 705.

⁵⁰ G. CORNU, *o.c.*, p. 19.

⁵¹ *Idem*.

⁵² G. CORNU, *o.c.*, p. 257.

Section II. Le *leasing* financier : Une opération multipartite

§1. Une opération multipartite composée de deux contrats bipartites

26. UNE OPÉRATION ET UN CONTRAT. FR. BRUYNS précise qu'une distinction doit être réalisée entre d'une part, l'opération de location-financement et d'autre part, le contrat de *leasing* en tant que tel⁵³.

À ce propos, K. VANHOVE écrit ce qui est, d'après nous, le *leasing* financier : « *Een leasingoperatie is een meerpartijenoperatie. Ze ontspringt zich tussen drie partijen : de verkoper/leverancier, de leasinggever en de leasingnemer* »⁵⁴.

Dans le même sens B. KOHL considère qu'à l'exception du contrat de *sale and lease back*, la location-financement prend généralement la forme d'une opération multipartite qui met en présence le fournisseur du bien, le *lessor* et le *lessee*⁵⁵.

Or, les trois parties à l'opération de location-financement ne sont pas unies par un seul contrat⁵⁶. Par contre, c'est à l'occasion de cette opération que deux contrats seront conclus, à savoir un contrat de vente et un contrat de *leasing*⁵⁷. D'ailleurs, ce contrat de *leasing* conclu entre le *lessor* et le *lessee*, est « le contrat-cadre » pour l'opération de location-financement⁵⁸ (voir points 28 à 30).

Pour sa part, B. KOHL, signale que les contrats qui constituent l'opération de location-financement forment incontestablement un groupe de contrats⁵⁹.

Lors d'un *interview*⁶⁰, cet avocat nous a dit que cette réponse obéit au fait que l'opération de *leasing* n'est pas formée d'un seul contrat avec plusieurs parties différentes.

D'après lui, il est question d'un groupe de contrats qui sont interdépendants l'un de l'autre. Pour lui, cela veut dire qu'il y a le contrat de *leasing* entre le *lessor* et le *lessee* et puis il y a le contrat de fourniture entre le *lessor* et le tiers fournisseur. Par conséquent, *a priori* il est question d'une opération avec plusieurs contrats distincts.

⁵³ FR. BRUYNS, *o.c.*, p. 999, n° 1235.

⁵⁴ K. VANHOVE, *o.c.*, p. 46, n° 8.

⁵⁵ B. KOHL, *o.c.*, p. 14, n° 16.

⁵⁶ M. GIOVANOLI, *o.c.*, p. 29, n° 40.

⁵⁷ J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *o.c.*, pp. 25 et 26 n° 4.B et 4.C.

⁵⁸ K. VANHOVE, *o.c.*, p. 47, n° 9.

⁵⁹ B. KOHL, *o.c.*, p. 15, n° 16.

⁶⁰ *Interview* réalisé auprès de B. KOHL le 18 avril 2017, disponible sur l'annexe 2.

En l'espèce, le professeur B. KOHL estime que les conventions sont étroitement liées parce que l'une d'entre elles contient des conditions suspensives qui vont faire que l'autre soit conclue lorsque la condition se réalise.

P.A. FORIERS explique que bien que discutable, le *leasing* pourrait ressembler à un contrat multipartite. D'après cet auteur, ceci est dû au fait que certains groupes de contrats sont très « intégrés » et donnent l'impression d'être un contrat unique⁶¹.

Sur cette opération multipartite qui est le *leasing*, K. VANHOVE observe que le contrat de *leasing* « [...] is de paraplu voor de operatie, en zorgt voor coherentie tussen deze juridische verhoudingen. De leasingovereenkomst is dus geen meerpartijenovereenkomst, maar een tweepartijenovereenkomst »⁶².

§2. Les étapes de l'opération de leasing financier

27. UN CONSTAT. Le *leasing* financier est une opération multipartite qui, d'après plusieurs auteurs, se déroule en trois étapes⁶³.

A. Première étape : La période dynamique

28. ÉTAT DES LIEUX, ÉLECTION ET CONCLUSION. Après avoir fait une analyse globale de son entreprise, le futur preneur se rend compte qu'il y a lieu de réaliser des investissements lesquels sont nécessaires et indispensables pour maintenir sa compétitivité. Toutefois, il ne souhaite pas employer ses fonds propres. Suite à cette constatation, le futur preneur fera deux choses :

- Dans un premier temps, il s'adressera auprès du fournisseur de son choix. Ici, ces deux parties se mettront d'accord sur le bien à acquérir, sur son prix et sur le délai de livraison.
- Dans un deuxième temps, il va recourir à un établissement agréé et spécialisé en *leasing*. Si après une étude détaillée du bien à financer et de la situation financière de l'entreprise du futur preneur l'établissement agréé accepte d'intervenir, ce sera lui, et non pas son

⁶¹ P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 15, n° 2.

⁶² K. VANHOVE, *o.c.*, p. 48, n° 9.

⁶³ FR. BRUYNS, *o.c.*, p. 999, n° 1235; M. GIOVANOLI, *o.c.*, pp. 28 à 30, n° 38 à 40; B. KOHL, *o.c.*, pp. 14 et 15, n° 16 ; D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, pp. 7 et 8, n° 040; K. VANHOVE, *o.c.*, pp. 46 à 48, n° 8 et 9; J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *o.c.*, pp. 12 et 13, n° 14.

preneur-client, qui versera au fournisseur le prix de l'objet. Ce faisant, la société de *leasing* va acquérir la propriété du bien choisi précédemment par le preneur-client.

B. Deuxième étape : La période étatique

29. JOUISSANCE ET LOYERS. Le preneur, le cas échéant son entreprise, aura la jouissance du bien mobilier donné en *leasing* pendant une période fixe, laquelle a été insérée précédemment dans le contrat de *leasing* financier mobilier et qui a été établie en fonction de la durée présumée d'utilisation économique du bien financé.

Également, pendant cette période le preneur devra verser, à l'entreprise de location — financement, les loyers qui ont été inscrits dans le contrat de *leasing* financier mobilier et qui visent à amortir la valeur du bien sur base de la période d'utilisation stipulée au contrat.

C. Troisième étape : La fin de la période fixe et le sort du bien donné en *leasing*

30. RENOUVELLEMENT, ACQUISITION OU REMISE. À la fin de la période fixe, le preneur aura le choix entre :

- Demander le renouvellement du contrat de *leasing* mobilier pour une durée variable contre une redevance réduite.
- Acquérir le bien en versant à la société de location - financement un montant correspondant à la valeur résiduelle du bien.
- Remettre le bien à la société de *leasing* si le bien ne présente pour lui aucun intérêt.

Chapitre III. Quelques questions à propos de la phase précontractuelle dans l'opération de leasing financier

Introduction

31. FORMATION DU CONTRAT DE *LEASING* FINANCIER MOBILIER. La doctrine majoritaire considère que les conditions ayant trait à la formation du contrat de location-financement sont celles qui découlent de la théorie générale des obligations⁶⁴.

Aux termes de l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont requises pour qu'un contrat soit valide : le consentement des parties, la capacité de contracter, un objet certain et une cause licite. D'après P. WÉRY, on pourrait ajouter deux conditions : la conformité de la convention à l'ordre public, aux bonnes mœurs et aux dispositions du droit impératif ainsi que le respect de certaines formalités solennelles ou la remise de l'objet⁶⁵.

Pour ce qui concerne le consentement des parties, il doit être valable. L'article 1109 du Code civil dit à cet égard que le consentement qui a été donné par l'effet de l'erreur, du dol ou de la violence n'est pas un consentement valable⁶⁶.

Lorsque les parties à un contrat se font une représentation inexacte de la réalité⁶⁷, leur consentement trouvera nécessairement leur origine dans une prémisse erronée.

Afin d'éviter de prendre une décision sur base de prémisses erronées, l'information joue un rôle essentiel. Pour ces motifs, il convient d'analyser au regard du droit belge le devoir précontractuel d'information en général et son débiteur (*Section I*), l'acquisition du matériel choisi et négocié par autrui (*Section II*) et l'erreur et son incidence sur l'opération de location-financement (*Section III*).

⁶⁴ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 51, n° 36; FR. BRUYNS, *o.c.*, p. 1014, n° 1254 ; B. KOHL, *o.c.*, p. 16, n° 17.

⁶⁵ P. WÉRY, *Droit des obligations : Théorie générale du contrat*, Volume I, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2011, p. 221, n° 218.

⁶⁶ Article 1109 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (15 février 2017).

⁶⁷ P. WÉRY, *o.c.*, p. 230, n° 228.

Section I. Le devoir précontractuel d'information en général et son débiteur

§1. Le devoir précontractuel d'information en droit commun

32. NOTIONS. L'obligation précontractuelle d'information en général vise principalement les obligations de conseil et d'information⁶⁸.

L'obligation de conseil est le lien qui unit d'une part, les renseignements donnés par le débiteur de cette obligation et d'autre part, la conclusion ou non d'un acte juridique par le créancier de ladite obligation⁶⁹. Le devoir de conseil suppose que le débiteur de l'obligation doive guider le choix du créancier vers l'option qui semble être la meilleure⁷⁰.

Par contre, l'obligation d'information n'implique pas que le débiteur de cette obligation doive favoriser un choix plutôt qu'un autre⁷¹.

33. FONDEMENT JURIDIQUE ET SANCTIONS. Le droit commun des vices du consentement — notamment le dol principal et l'erreur qui est déterminante, commune et excusable — constitue l'un des fondements de l'obligation d'information en général⁷².

Ainsi, le manquement à cette obligation entraînant un dol principal ou une erreur substantielle aura pour conséquence la nullité de la convention qui d'ailleurs, peut être accompagnée de dommages et intérêts sur base de l'art. 1382 du Code civil⁷³. Toutefois, cette action en annulation pourra être mise en échec dès lors que sur la personne du créancier de cette obligation pèse une obligation corrélative de s'informer lui-même, dans la mesure du raisonnable, sur ce qui pour lui est important⁷⁴.

§2. Le devoir précontractuel d'information dans l'opération de leasing financier

34. UNE OBLIGATION À CHARGE DU FOURNISSEUR. FR. BRUYNS admet l'existence d'une

⁶⁸ FR. GLANSDORFF, « L'information précontractuelle en droit commun », in : H. DE BAUW / J. CATTARUZZA / J.P. CORDIER / L. CORNELIS / H. DELESCAILLE / B. PONET / F. ROELS / P. VAN EECHE / C.A. VAN OLDENEEL / P.A. FORIERS (éd.), *Le droit des affaires en évolution. Que dire ou ne pas dire avant de conclure un contrat ?*, Bruxelles, Bruylant, Anvers, Kluwer, 2006, p. 3, n° 2.

⁶⁹ J.F. ROMAIN, « Regain de la lésion qualifiée en droit des obligations, *J.T.*, 1993, p. 859, n° 376.3, cité par FR. GLANSDORFF, *o.c.*, p. 14, n° 6.

⁷⁰ M. FABRE - MAGNAN, « De l'obligation d'information dans les contrats. Essai d'une théorie, Paris, *LGDJ*, 1992, p. 1, cité par FR. GLANSDORFF, *o.c.*, p. 14, n° 6.

⁷¹ FR. GLANSDORFF, *o.c.*, p. 14, n° 6.

⁷² FR. GLANSDORFF, *o.c.*, pp. 4 et 5, n° 3.

⁷³ P. WÉRY, *o.c.*, pp. 237-239, n°235 et 238 et p. 248, n° 250 et 251.

⁷⁴ FR. GLANDORFF, *o.c.*, p. 32, n° 24.

obligation d'information en général pesant sur le fournisseur lorsqu'il noue des relations contractuelles avec le preneur. Cet auteur explique qu'une pareille obligation ne saurait être mise à charge de la société de location-financement pour deux raisons⁷⁵.

Primo, en tenant compte que l'opération de *leasing* est réservée à acquérir des biens à des fins exclusivement professionnelles et que par conséquent, le preneur est censé « être mieux armé face à d'autres professionnels ».

Secundo, le preneur a élu son fournisseur et s'est adressé à lui avant de contracter avec le *lessor*, qui à son tour, n'a qu'un rôle financier dans l'opération de *leasing*. Le preneur a choisi le matériel et négocié avec le vendeur sans l'intervention du *lessor*.

35. UNE OBLIGATION NE CONCERNANT PAS LE LESSOR. FR. BRUYNS estime qu'en règle générale, le *lessor* n'est pas redevable d'un devoir de conseil et il « n'assume pas la responsabilité d'un dispensateur de crédit »⁷⁶.

Dans ce sens, la Cour d'appel de Bruxelles a décidé que « le devoir de conseil incombant en vertu du droit commun au bailleur en sa qualité de professionnel, ne s'applique pas à l'obligation d'évaluer les besoins de ses clients en fonction de la nature et de l'importance de leur clientèle »⁷⁷.

Dans une autre affaire, une société de *leasing* s'est vue reprocher un dol pour ne pas avoir mis en garde « convenablement (le lessee) de l'obsolescence rapide du matériel informatique donné en location financement ». À cet égard, étant donné que « pareilles manœuvres ne sont pas prouvées », le Tribunal de première instance de Bruxelles a décidé « qu'il ne peut être sérieusement reproché (à la société de *leasing*) de ne pas avoir informé (le lessee) de la dépréciation rapide du matériel »⁷⁸.

Pour W. GOOSSENS le *lessor* est redevable, envers le preneur, d'une obligation précontractuelle d'information portant sur les modalités financières du contrat *leasing*⁷⁹.

⁷⁵ FR. BRUYNS, *Le devoir d'information dans la société de leasing : état des lieux*, note sous Comm. Namur (2^e ch.), 2 décembre 2008, *Forum de l'assurance* – n° 97, pp. 172 et 173, n° 12, disponible sur [http://www-jurisquare-be](http://www-jurisquare.be) (16 février 2017).

⁷⁶ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1014, n° 1254.

⁷⁷ Bruxelles, 21 novembre 1996, *J.T.*, 1997, p. 180.

⁷⁸ Civ. Bruxelles, 12 septembre 1989, *Locabel c. BEGI, Van Simpsen et Wasterlain*, cité par FR. BRUYNS, *Le devoir d'information dans la société de leasing : état des lieux*, *o.c.*, p. 172, n° 11.

⁷⁹ W. GOOSSENS, « Totstandkoming van de leasingovereenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 65, n° 46.

Section II. L'acquisition d'un matériel choisi et négocié par autrui

36. PROBLÉMATIQUE. Si le *lessor* n'intervient dans l'opération de location-financement qu'après avoir conclu un contrat de *leasing* financier mobilier avec le *lessee* (voir point 28), comment expliquer que le matériel acquis par le *lessor* ait été choisi et négocié par le *lessee* ?

§1. L'approche belge

37. UN ARRÊTÉ ROYAL TRÈS LACONIQUE. L'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 ne nous apporte pas d'autres pistes que celle qui se trouve à l'article 1, 1°, b) et qui consiste à dire que le bien doit être acheté par la société de *leasing*, selon les spécifications du futur preneur⁸⁰.

En l'absence de toute précision à ce sujet et d'interprétation par les tribunaux, il faut tenir compte d'autres arguments développés par la doctrine pour pouvoir répondre à cette question.

A. La piste du mandat

38. ABSENCE D'UNE RÉPONSE UNANIME. A. VERHEYDEN et P. BIBOT considèrent que dans ses relations avec le fournisseur, le futur preneur agit en exécution d'un mandat⁸¹ implicite donné par la société de *leasing*⁸².

Par contre, I. VEROUGSTAETE critique cette idée sur base du fait que le futur preneur choisit le matériel avant la conclusion du contrat de *leasing* avec la société de location-financement⁸³.

À cet égard, E. BREWAEYS écrit que cette particularité ne saurait pas exclure l'existence d'un mandat et il ajoute : « [...] *aangezien een zaakwaarneming door bekrachtiging op een retroaktive wijze in een mandaat kan worden omgezet* »⁸⁴.

Pour sa part, J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONJARDIN analyse les choses différemment et il écrit que c'est le *lessee* qui cette fois-ci donne un mandat à la société de location-financement pour qu'elle verse au fournisseur le prix du bien et acquière à sa place, la propriété du matériel

⁸⁰ Disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (17 février 2017).

⁸¹ Pour rappel, en vertu de l'article 1984 du Code civil, le mandat est le contrat par lequel le mandant donne au mandataire le pouvoir d'accomplir un ou des actes juridiques en son nom et pour son compte.

⁸² A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 328, n° 9 ; P. BIBOT, « Le leasing ou location-financement », *Rev. Banq.*, 1968, p. 54.

⁸³ I. VEROUGSTAETE, *o.c.*, pp. 754 et 755, n° 16.

⁸⁴ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 45, n° 31.

qu'il a choisi⁸⁵.

§2. Quelques développements du droit français à propos du mandat

39. UNE QUESTION PARTAGÉE. En droit français, la question portant sur l'utilisation du contrat de mandat pour justifier que le matériel acquis par la société de *leasing* ait été choisi et négocié par le *lessee* reste discutée⁸⁶.

Pour sa part, G. LANDRY affirme que, cette fois-ci, c'est le preneur qui donne un mandat à la société de *leasing*. D'après cet auteur, une fois que le *lessee* choisit le matériel dont il a besoin, il octroie un mandat à la société de location-financement lequel contient les indications relatives au matériel choisi par le *lessee* et les modalités de livraison du bien⁸⁷.

A. La société de *leasing* n'est pas un mandant

40. DEUX CONTRE-ARGUMENTS. J. COILLOT considère que si le *lessor* n'intervient dans l'opération *leasing* qu'après avoir conclu un contrat de *leasing* avec le *lessee*, l'existence d'un mandat par le *lessor* ne pourrait pas expliquer que le matériel qu'il a acquis ait été choisi et négocié par le *lessee*⁸⁸.

Pour appuyer ses dires, cet auteur avance deux contre-arguments⁸⁹.

Primo, la pratique prouve que normalement le mandat n'aurait pu être donné par le *lessor* que par la suite, une fois qu'il aurait été exécuté.

Secundo, il est unanimement admis que le mandat qui est exécuté par le mandataire permet d'engager juridiquement le mandant avec un tiers. Or, dans le cas d'espèce, cet auteur observe que le choix fait par le preneur et les négociations éventuelles entre ce dernier et le vendeur n'ont pas pour effet de faire naître une quelconque obligation juridique à sa charge ni à charge de la société de *leasing*.

⁸⁵ J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *o.c.*, p. 28, n° 6.A.

⁸⁶ M. GIOVANOLI, *o.c.*, p. 30, n° 41.

⁸⁷ G. LANDRY, « Les problèmes juridiques et fiscaux du leasing », in : P. H. BURET / J.P. GAULLIER / G. SOLIN, *Le crédit-bail ou leasing*, coll. Centres Universitaires d'Administration des Entreprises, Paris, Bibliothèque d'Administration des Entreprises, p. 47, n° 1.

⁸⁸ J. COILLOT, *Initiation au leasing ou crédit-bail*, Paris, Editions J. Delmas et C^{ie}., 1969, p.138, n° 1.

⁸⁹ *Idem*.

Selon lui, ce sont des prestations de service qui ont été effectuées sans contrepartie et dû à leur gratuité, elles ne pourraient pas engager la responsabilité du preneur vis-à-vis d'un tiers sauf s'il a commis une faute spécialement lourde.

1) Applicabilité en droit belge

41. UN RAISONNEMENT PARTIELLEMENT TRANSPOSABLE. Selon nous, ce développement ne peut être transposé que partiellement en droit belge uniquement dans la mesure où en pratique, un tel mandat est donné par le *lessor* qu'une fois que le preneur l'a exécuté.

D'abord, nous signalons que dans le cas d'espèce, il n'y a pas encore un contrat de *leasing* financier mobilier conclu entre le futur preneur et la société de location-financement.

Ensuite, généralement en pratique le futur preneur contacte avant tout un ou plusieurs fournisseurs afin de préciser quel est le matériel qu'il souhaite acheter, mais aussi pour connaître les modalités de prix et de livraison. À l'issue de cette mise en contact, le ou les vendeurs peuvent lui présenter une offre⁹⁰.

C. DELFORGE définit l'offre comme étant « *une déclaration de volonté unilatérale par laquelle une personne s'engage à conclure un contrat aux conditions qu'elle précise* »⁹¹. Par ailleurs, pour que cette offre puisse être considérée comme telle, il faut qu'elle soit ferme, précise et extériorisée⁹². Ce n'est que lorsque le destinataire de l'offre accepte celle-ci de manière libre et sans réserve — en tout cas sur les éléments essentiels — qu'il y aura un contrat⁹³ engageant le futur preneur et le fournisseur.

Or, si la société de *leasing* avait donné un mandat implicite au futur preneur — comme l'affirment certains auteurs (*voir point 38*), l'acceptation de l'offre que le futur preneur aurait réalisée aurait eu des effets sur la société de location-financement. Cependant, force est de constater que, dans l'absence d'un contrat de *leasing* financier mobilier, cette offre ne produira ses effets que sur le futur preneur.

⁹⁰ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 45, n° 31 ; FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1009, n° 1244 ; B. KOHL, « Le leasing immobilier : panorama général », in : M. DE SMEDT / M. HIGNY / PIERRE JADOUL / B. LOUVEAUX / Y. NINANE / M. VLIES / B. KOHL (dir.), *Le bail et le leasing immobilier*, coll. Commission Université Palais, Volume 112, Liège, Anthémis, 2009, p. 333, n° 49 ; D. PHILIPPE / D.E PHILIPPE, *o.c.*, pp. 7 et 8, n° 040 ; J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *o.c.*, pp. 12 et 13, n° 14 ; K. VANHOVE, *o.c.*, pp. 46 à 48, n° 8 et 9.

⁹¹ C. DELFORGE, « L'offre de contracter et la formation du contrat », *R.G.D.C.*, 2004, p. 550.

⁹² P. WÉRY, *o.c.*, pp. 154 à 157, n°128 à 131.

⁹³ P. WÉRY, *o.c.*, pp. 160 à 161, n°137 à 138.

Malgré que le futur preneur ait agi sans pouvoir, le droit belge permet de corriger l'inefficacité de l'acte qu'il aurait accompli moyennant la ratification du *lessor*. D'ailleurs, le droit national admet que cet acte juridique unilatéral posé par la société de location-financement puisse opérer pour l'avenir, mais aussi pour le passé⁹⁴.

Pour ce motif, nous concluons que si bien que l'existence d'un tel mandat reste soumise à la ratification qui serait faite par le *lessor* — comme l'a dit E. BREWAEYS (*voir point 38*) — il n'en reste pas moins que celle-ci interviendra une fois que le *lessor* et futur preneur auront conclu un contrat de *leasing* financier mobilier.

B. Le *lessee* n'est pas un mandant

42. LES EFFETS DU MANDAT. Sur base d'un contre-argument ayant trait aux différents effets découlant du contrat de mandat et du contrat de location-financement, J. COILLOT écarte qu'un mandat ait été donné par le preneur à la société de *leasing* pour qu'elle achète le matériel qu'il a choisi, dans les conditions qu'il a déjà négociées⁹⁵.

D'après lui, si bien cet argument est conforme à la chronologie des faits, il n'en reste pas moins que l'existence d'un tel mandat voudrait dire qu'une fois que la société de *leasing* aura accompli sa mission en tant que mandataire du preneur, le transfert de propriété du bien qu'il a acheté se réalisera sur la personne du preneur-mandant⁹⁶.

1) Applicabilité en droit belge

43. UN CONTRE-ARGUMENT POUVANT ÊTRE TRANSPOSÉ. Nous considérons que le raisonnement précédent peut être appliqué en droit belge.

La doctrine belge analyse le mandat comme une hypothèse de représentation parfaite⁹⁷. Or, si un tel mandat aurait été donné par le *lessee*, cela voudrait dire que comme la société de location-financement agit au nom et pour le compte du *lessee* auprès du vendeur, les effets juridiques résultant du contrat de vente conclu entre ces deux parties profiteraient immédiatement et

⁹⁴ A. CRUQUENAIRE / C. DELFORGE / I. DURANT / P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 2012, pp. 398 et 399, n° 839 et 840.

⁹⁵ J. COILLOT, *o.c.*, pp. 138 et 139, n° 1.

⁹⁶ *Idem*.

⁹⁷ A. CRUQUENAIRE / C. DELFORGE / I. DURANT / P. WÉRY, *o.c.*, p. 366, n° 768.

exclusivement au *lessee*.

Or, force est de constater que l'effet juridique d'un tel mandat, c'est-à-dire, que la propriété du bien acheté par la société de location-financement appartienne au preneur, est incompatible avec l'esprit d'un contrat de *leasing* dans la mesure où il est unanimement admis que le *lessor* demeure propriétaire du bien pendant l'opération de location-financement⁹⁸.

§3. De la théorie à la pratique

44. ANALYSE D'UNE CLAUSE. Dans les conditions générales de *leasing* financier de véhicules de l'année 2017 de D'IETEREN FINANCE, figure l'article 3 intitulé « achat — livraison — réception — plaque de propriété — annulation ».

Au paragraphe A), cette disposition stipule que : « *A la signature du présent contrat de leasing par les deux parties, le loueur ratifie et confirme l'achat du véhicule au concessionnaire, sur base des indications du locataire.* [...] »⁹⁹.

À la lecture de cette clause, nous repérons l'existence d'au moins un mandat. En effet, sur base du terme « ratifie », il semblerait qu'il est question d'un mandat exécuté par le *lessee* — et par hypothèse accompli sans pouvoir — pour qu'il « achète » le matériel.

À cet égard et sur base de ce qui a été dit antérieurement (*voir points 40 et 41*), ce n'est qu'après la conclusion du *leasing* financier mobilier que ce mandat sortira ses effets puisque c'est à ce moment-là que la société de *leasing* ratifiera « l'acquisition ».

Par ailleurs, il pourrait y avoir selon nous, une autre lecture de cette clause qui consisterait à affirmer qu'un mandat aurait été donné par le *lessee* à la société *leasing* pour qu'elle ratifie et confirme l'achat du véhicule auprès du fournisseur.

Toutefois, en vertu de ce qui a été dit précédemment (*voir points 42 et 43*) l'existence d'un tel mandat va à l'encontre des effets du contrat de *leasing* financier mobilier.

Enfin, nous considérons que le terme « achat du véhicule » est malheureux puisqu'il supposerait que le futur preneur avait déjà acheté le bien avant de contracter avec la société de location-

⁹⁸ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1016, n° 1257 ; FR. BRUYNS, *La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence*, Dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2008, p. 51, n° 57 ; D. PHILIPPE / D.E PHILIPPE, *o.c.*, p. 5, n° 020 ; SERVICE FÉDÉRAL DE L'ENSEIGNEMENT, *o.c.*, p. 17, n° 2.

⁹⁹ Article 3 des conditions générales 2017 de D'IETEREN FINANCE, disponibles sur <http://www.vdfin.be/> (1 mars 2017).

financement, ce qui nous paraît illogique sur le plan des effets du contrat de *leasing* financier mobilier.

Pour ce motif, nous estimons qu'il aurait fallu écrire que « le loueur ratifie le choix du véhicule que le locataire a fait auprès du concessionnaire ».

§4. *L'erreur dans le choix du matériel et l'action en responsabilité contre le preneur*

45. PROBLÉMATIQUE. Le *lessor* pourrait-il agir engager la responsabilité contractuelle du *lessee* du fait que ce dernier aurait commis une erreur dans le choix du matériel qu'il a négocié ?

46. INUTILITÉ DU MANDAT. J. COILLOT considère qu'en vertu des arguments qu'il a développés (voir points 40 et 42), il est peu probable que dans le cadre d'un mandat et des obligations du mandataire envers son mandant ou *vice-versa*, les juges acceptent d'engager la responsabilité du preneur pour le mauvais choix du matériel qu'il aurait fait¹⁰⁰.

Toutefois, nous rejetons cette idée. À notre avis, si le contrat de *leasing* financier mobilier est conclu et que le *lessor* ratifie le mandat que le *lessee* a accompli sans pouvoir, rien ne l'empêcherait d'engager la responsabilité contractuelle de ce dernier sur base des articles 1991 et 1992 du Code civil, pour la faute — par exemple une erreur inexcusable ou le manque de diligence — commise lors du choix et la négociation du matériel que le *lessor* a acquis.

Lors d'un *interview*¹⁰¹, B. KOHL nous a expliqué que si le contrat de vente est annulé, des restitutions réciproques entre le vendeur et le *lessor* ont lieu. Ainsi, le vendeur devra récupérer le bien et le *lessor* obtiendra le remboursement de l'investissement qu'il fait.

Toutefois, aux dires de cet avocat, ce que le *lessor* perd c'est l'intérêt sur l'argent qu'il pouvait espérer obtenir du crédit qu'il a fait au *lessee* et plus précisément la perte d'une chance d'obtenir une redevance pendant plusieurs années, laquelle devait lui permettre de rembourser le prix de vente et contenaient aussi une part d'intérêts.

Ainsi, d'après le professeur B. KOHL, c'est cette part d'intérêts qui constitue le dommage dans le chef du *lessor* et qu'il pourrait essayer de réclamer en justice au *lessee*.

Par contre, E. BREWAEYS analyse les choses différemment et il écrit que lorsqu'en raison de

¹⁰⁰ J. COILLOT, *o.c.*, pp.138 et 139, n° 1.

¹⁰¹ *Interview* réalisé auprès de B. KOHL le 18 avril 2017, disponible sur l'annexe 2.

l'annulation du contrat de vente, les juges déclarent la nullité du contrat de *leasing* — vu que la cause de ce contrat fait défaut — le *lessor* pourra réclamer au *lessee* la réparation de son préjudice correspondant à l'intérêt sur les montants qu'il aurait payé au vendeur¹⁰².

Par ailleurs, ce même auteur estime que si l'annulation du contrat de vente a pour conséquence l'annulation du contrat de *leasing*, la société de location-financement doit restituer les loyers déjà recueillis. Toutefois, si le *lessor* parvient à démontrer que le preneur a commis une faute dans l'exécution de son mandat au moment de choisir le matériel, les dommages et intérêts auxquels il aura droit peuvent être compensés par sa dette¹⁰³.

¹⁰² E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 51, n° 37.

¹⁰³ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 59, n° 42.

Section III. L'erreur et son incidence sur l'opération de *leasing* financier

§1. Quelques rappels sur le régime général de l'erreur

47. CONDITIONS. La théorie générale des obligations nous enseigne qu'une erreur, de fait ou de droit, sera à l'origine de la nullité des conventions pour autant qu'elle soit déterminante, commune et excusable¹⁰⁴.

D'abord, l'article 1110 du Code civil requiert que l'erreur « tombe sur la substance même de la chose »¹⁰⁵. La Cour de cassation définit la substance de la chose comme étant l'élément qui a conduit principalement la partie à contracter, élément sans lequel le contrat n'aurait pas été conclu¹⁰⁶. En d'autres termes, l'erreur doit déterminer le consentement de la victime de l'erreur.

Ensuite, alors que l'erreur de fait peut reposer sur l'objet du contrat, mais aussi sur la capacité de l'objet à accomplir la mission recherchée par l'*errans*, l'erreur sur la substance peut consister soit dans l'ignorance de la loi ou de son contenu, soit dans l'interprétation ou l'application inexacte de celle-ci¹⁰⁷.

Par ailleurs, le caractère commun implique que l'erreur doit nécessairement porter sur un élément déterminant ayant pénétré la sphère contractuelle, par exemple la qualité de l'objet, les objectifs poursuivis par l'*errans* ou lorsque le cocontractant savait ou devait savoir l'importance déterminante accordée par la victime à ces éléments¹⁰⁸.

Enfin, l'erreur ne peut être à la source de la nullité des conventions que si elle est excusable, c'est-à-dire une erreur pouvant être commise par toute personne raisonnable¹⁰⁹.

48. SANCTION. Dès que ces conditions sont réunies, la victime de l'erreur peut s'adresser au juge et demander la nullité de la convention.

Néanmoins, cette nullité ne concerne pas l'ordre public. De ce fait, les parties pourraient prévoir valablement, sauf un éventuel cas de dol, des dispositions contractuelles diverses, par exemple une clause de prise en charge de l'erreur ou une clause qui écarterait l'action en nullité consécutive à une erreur.

¹⁰⁴ P. WÉRY, *o.c.*, pp. 231 à 237, n° 230 à 234.

¹⁰⁵ Article 1110 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (1 mars 2017).

¹⁰⁶ Cass., 3 mars 1967 ; Cass., 27 octobre 1995, disponibles sur <http://jure.juridat.just.fgov.be/> (1 mars 2017).

¹⁰⁷ P. WÉRY, *o.c.*, p. 233, n° 232.

¹⁰⁸ P. WÉRY, *o.c.*, p. 234, n° 233.

¹⁰⁹ P. WÉRY, *o.c.*, p. 235, n° 234.

Enfin, la Cour de cassation précise que « *seul le dol qui a déterminé le consentement d'une partie est cause de nullité d'un contrat* »¹¹⁰.

§2. *L'action en annulation du contrat de vente intentée par le lessor*

49. PROBLÉMATIQUE. Dans les lignes précédentes, il a été dit que la société de *leasing* n'intervient dans l'opération de location-financement qu'après avoir conclu un contrat de *leasing* financier mobilier avec le *lessee* (voir point 28).

La société de *leasing* pourrait-elle demander la nullité du contrat de vente qu'elle a conclu avec le fournisseur en se prévalant d'un vice du consentement subi par le *lessee* lors de la négociation qu'il a mené avec le fournisseur ?¹¹¹

A. Une réponse peu favorable

50. LE LESSOR N'A PAS ÉTÉ VICTIME D'UN VICE. A. CHAMBEROD et P. A. FORIERS, considèrent qu'*a priori*, le *lessor* ne pourrait pas agir en nullité du contrat de vente parce que le vice du consentement est né lors de la négociation du contrat de vente — négociation à laquelle il n'a pas participé — et que ces vices ont affecté uniquement la volonté du preneur. Pour défendre leur position, ces auteurs raisonnent en deux temps¹¹².

D'abord, pour ce qui concerne l'erreur, ces avocats réitérèrent les conditions exigées par la théorie générale des obligations pour que l'erreur puisse être invoquée comme cause de nullité des contrats.

Ensuite, ces auteurs estiment que, vu que la société de *leasing* a conclu le contrat de vente dans des conditions préalablement négociées entre le vendeur et *lessee*, elle ne pourrait pas demander l'annulation du contrat de vente sur base de l'erreur commise par le preneur.

Toutefois, A. CHAMBEROD et P. A. FORIERS écrivent que pour éviter cet obstacle, une partie de la doctrine affirme que le futur *lessor* a donné un mandat au preneur pour qu'il négocie les

¹¹⁰ Cass., 1^{er} décembre 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1315.

¹¹¹ Nous voudrions signaler que l'action en nullité du contrat de vente intentée par le preneur, sera étudiée lors des obligations des parties et le transfert des garanties (voir points 81 à 86)

¹¹² A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, « Relations *lessee* – fournisseur », in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANS / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 125, n° 5.

termes et conditions du contrat de vente. De ce fait et vu qu'il est généralement admis que l'existence du vice s'apprécie dans le chef du mandataire, la société de location-financement pourrait, en tant que mandante, agir en justice pour demander la nullité du contrat de vente à la suite du vice du consentement auquel le preneur aurait été victime¹¹³.

51. EN PRATIQUE. Dans les conditions générales de location de juillet 2013 de BELFIUS LEASE se trouve un chapitre intitulé « Objet du contrat ».

À l'article 3 desdites conditions générales se trouve la clause suivante : « [...] *Le fournisseur, le matériel ainsi que les conditions d'acquisition ont été choisis, spécifiés et négociés par le locataire sous sa seule responsabilité et en dehors de toute intervention du bailleur. Le locataire assume seul ses choix, à l'entière décharge du bailleur* [...] »¹¹⁴.

Nous considérons que par application du raisonnement développé par A. CHAMBEROD et P. A. FORIERS (voir point 50), la société de *leasing* ne pourrait pas obtenir l'annulation judiciaire du contrat de vente, dès lors que les termes « *sous sa seule responsabilité et en dehors de toute intervention du bailleur* » en font obstacle.

B. Une alternative franco-belge : la promesse unilatérale de vente

52. EN DROIT FRANÇAIS. J. COILLOT analyse la situation différemment et il considère que le fournisseur accorde au futur preneur une promesse unilatérale de vente avec la stipulation que la réalisation de celle-ci pourra être faite au nom de la société désignée par le bénéficiaire de ladite promesse. De cette manière, la société de *leasing* sera engagée envers le fournisseur dans les termes contenus dans la promesse unilatérale¹¹⁵.

D'après ce même auteur, l'existence d'une promesse unilatérale de vente présente trois conséquences¹¹⁶.

Primo, les vices du consentement seront appréciés entre les parties, selon le moment où ils ont pu se produire. Ainsi, si le bénéficiaire de la promesse a vu son consentement vicié par le

¹¹³ M. HARICHAUX-RAMU, « Le transfert des garanties dans le crédit-bail mobilier (Etude de contrats types) », *Rev. trim. dr. comm.*, 1978, p. 213, n° 3 ; B. MICHAUX, « Le financement d'immeubles professionnels par leasing et émission de titres fonciers », *Ann. Dr.*, Tome XXXV, 3-4/1975, p. 313 ; F. HAUMONT, « Leasing immobilier », *Rép. not.*, Tome II, Livre 3, p. 1010 ; C. CHAMPAUD, « Le leasing », *J.C.P.*, 1965, I. p. 1954, n° 27 et s., cités par A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 126, n° 6.

¹¹⁴ Article 3 des conditions générales de location de juillet 2013 BELFIUS LEASE, voy. annexe n° 1.

¹¹⁵ J. COILLOT, *o.c.*, p. 139, n° 2.

¹¹⁶ *Idem*.

fournisseur, lors de la transmission au réalisateur de la promesse de tous ses droits et exceptions, la société de *leasing* pourra agir en justice et réclamer l'annulation du contrat de vente sur base de l'existence de ce vice-ci.

Secundo, il est possible que la société de location-financement insère une clause dans le contrat de *leasing* lui permettant d'être indemnisée par le preneur, de tout préjudice imputable à une faute ou à une légèreté commise par ce dernier lors de la négociation et le choix du matériel.

Tertio, dans les mêmes conditions que celles négociées et proposées au preneur bénéficiaire de la promesse, le vendeur devra conclure un contrat de vente avec la société de *leasing* ayant été désignée par le preneur.

53. EN DROIT BELGE. Cette voie a été privilégiée en droit belge par B. KOHL à propos du *leasing* immobilier.

D'après le professeur B. KOHL, la promesse unilatérale de vente et la promesse unilatérale de contrat d'entreprise sont conclues afin que le vendeur du terrain et l'entrepreneur soient irrévocablement liés par les conditions négociées avec le futur preneur. D'ailleurs, ce sont ces conditions qui, en grande partie, poussent la société de *leasing* à donner ou non son accord à la conclusion du contrat¹¹⁷.

Lors de *l'interview* qu'il nous a concédé¹¹⁸, B. KOHL nous a expliqué un peu plus ce transfert réalisé par le biais d'une promesse unilatérale. Cet avocat considère qu'à l'occasion de cette promesse unilatérale, il y aurait une sorte de transfert de contrat. Plus précisément, la promesse de vente se ferait entre le fournisseur et le *lessee* et ce dernier va transférer la promesse au *lessor*.

Aux dires de cet auteur, c'est quelque chose qui pourrait fonctionner puisque dans ce cas-là, même si les conditions de l'erreur sont réunies dans le chef du *lessee*, ce serait le *lessor* qui pourrait agir en justice sur cette base pour demander la nullité du contrat de vente.

Par ailleurs, nous pensons que la promesse unilatérale de contrat mentionnée par cet auteur peut être affectée d'une condition suspensive de l'octroi d'un *leasing* financier dès lors qu'elles contiennent « [...] *la stipulation que cette promesse pourra être réalisée au profit d'une société qui accepterait de financer l'opération* [...] »¹¹⁹.

¹¹⁷ B. KOHL, « Le leasing immobilier : panorama général », *o.c.*, p. 333, n° 49.

¹¹⁸ *Interview* réalisé auprès de B. KOHL le 18 avril 2017, disponible sur l'annexe 2.

¹¹⁹ B. KOHL, « Le leasing immobilier : panorama général », *o.c.*, p. 333, n° 49.

§3. L'erreur dans le choix du matériel et le contrat de *leasing* financier mobilier

54. PROBLÉMATIQUE. Si, après avoir mené avec le fournisseur les négociations concernant le matériel, le *lessee* s'estime victime d'un vice du consentement né à cette occasion, peut-il demander l'annulation du contrat de *leasing* financier mobilier ?

Plus précisément, nous nous posons la question suivante : Est-ce que le *lessee* a le droit prétendre à l'annulation judiciaire du contrat de *leasing* financier mobilier en raison de l'erreur qu'il a lui-même commise lors du choix du matériel ?

De cette question qui divise la doctrine découlent plusieurs réponses et plusieurs raisonnements.

A. L'obstacle du mandat

55. UNE SOLUTION PEU FAVORABLE. A. VERHEYDEN analyse la question de la manière suivante : « *Le preneur, en acceptant de choisir pour compte de l'acheteur le bien que celui-ci lui donnera à bail n'a-t-il pas renoncé à l'égard de ce dernier à invoquer une erreur qui justifierait la nullité du bail ? En d'autres termes, le preneur, dans un contrat de leasing, qui prend la responsabilité du choix du bien qui sera loué par la suite ne doit-il pas faire preuve d'une circonspection et d'une vigilance accrue ?* »¹²⁰.

Ceci nous laisse entendre que pour cet auteur, le *lessee* ne pourrait pas alléguer l'erreur pour agir en annulation du contrat de *leasing* parce que c'est lui-même qui a choisi le matériel.

Nous considérons que lorsque A. VERHEYDEN nous dit que le preneur accepte de choisir pour compte de l'acheteur le bien qui lui sera donné en *leasing*, il évoque l'existence d'un mandat donné par le *lessor* au preneur.

Si bien nous sommes d'accord avec cet auteur pour ce qui concerne l'existence d'un mandat donné au preneur pour qu'il choisisse et négocie le matériel auprès du vendeur (*voir point 41*), il n'en reste pas moins que nous ne partageons pas la réponse donnée par ce même auteur qui fait obstacle à l'action en nullité du contrat de *leasing* financier mobilier intentée par le *lessee* à la suite de l'erreur qu'il aurait commise lors du choix du matériel. Pour ce motif, nous considérons que d'autres voies devraient être analysées.

¹²⁰ A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 328, n° 9.

B. La piste de l'erreur

56. L'ERREUR SUR LA SUBSTANCE. Pour contrer l'argument exposé par A. VERHEYDEN, D. PHILIPPE et D.E PHILIPPE réalisent un raisonnement en deux étapes¹²¹.

Premièrement, ils signalent que lors de l'appréciation du caractère excusable ou non de l'erreur, le fait que le *lessee* ait choisi lui-même le matériel pourra être pris en compte.

Deuxièmement, et suivant la théorie générale des obligations, ils considèrent que si l'erreur porte sur un élément déterminant du bien faisant l'objet du *leasing*, ceci constitue une erreur sur la substance pouvant servir à l'action en annulation du contrat de location-financement.

57. UNE VOIE EMPRUNTÉE PAR LES JUGES DU FOND. Bien que la Cour de cassation ne se soit pas encore prononcée sur le sujet, certaines juridictions du fond ont pris la parole. À cet égard, FR. BRUYNS reprend deux décisions rendues à propos de l'erreur.

La première décision concerne un photographe qui, ayant son consentement déterminé par une « *calculation prévisionnelle de rentabilité sur base de sondages* »¹²², avait passé commande d'un mini laboratoire. Dans son arrêt du 21 avril 1994, la Cour d'appel de Bruxelles a considéré que cette prévision de rentabilité, s'avérant immédiatement inexacte, « *a entaché [d'erreur] la conclusion de tous les contrats (l'achat du mini laboratoire, le contrat de location-financement et les contrats d'achats de marchandises et de prestations de services) passés par lui* »¹²³.

FR. BRUYNS estime que dans son jugement du 7 janvier 1980, le tribunal de commerce de Bruxelles laisse entendre « *que s'il en résultait que le matériel livré ne répondait pas aux attentes du locataire, son consentement à conclure le contrat de location-financement pourrait avoir été entaché d'une erreur* »¹²⁴.

¹²¹ D. PHILIPPE / D.E PHILIPPE, *o.c.*, p. 12, n° 070.

¹²² Comm., Bruxelles, 21 avril 1994, *Weiler et Voets c. C.S.B Metropolitan Lease et Kis Develop*, cité par FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence », *o.c.*, p. 43, n°43.

¹²³ *Idem*.

¹²⁴ Comm., Bruxelles 7 janvier 1980, *J.C.B.*, 1981, p. 571, cité par FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence », *o.c.*, p. 43, n°43.

Chapitre IV. La phase d'exécution du contrat de *leasing* financier mobilier

Section I. Effets du contrat de *leasing* financier mobilier sur le *lessee*

§1. Le droit du preneur

58. DROIT D'USAGE. Pendant la durée du *leasing* financier mobilier, le preneur jouit d'un droit d'usage¹²⁵. FR. BRUYNS considère que ce droit d'utiliser le matériel au profit du preneur est parfois qualifié de propriété économique¹²⁶.

§2. Les obligations du preneur en vertu du contrat de leasing financier mobilier

59. PRENDRE LIVRAISON DU BIEN. Sur le *lessor* repose, en principe, l'obligation de prendre possession du bien qu'il a acheté auprès du fournisseur. L'acceptation de la livraison sert à confirmer que ce dernier a rempli son obligation de livrer le bien conformément aux conditions prévues dans le contrat de vente. Toutefois, dans la pratique le *lessor* transmet cette obligation au preneur¹²⁷.

D'après L. VAN DEN HOLE, lorsque le *lessee* réceptionne le matériel donné en *leasing*, il agit vis-à-vis du fournisseur en qualité de mandataire de la société de location-financement. Ainsi, l'acceptation que le preneur fait de l'équipement faisant l'objet du contrat de *leasing* déploie ses effets juridiques uniquement sur le *lessor*¹²⁸.

Dans la pratique cette obligation se concrétise généralement par la signature que le preneur appose sur le procès-verbal d'acceptation¹²⁹. A. VERHEYDEN considère que par sa signature, le preneur reconnaît que le bien livré est conforme et libre de tout défaut apparent¹³⁰.

Toutefois, la signature du procès-verbal fait par le *lessee*, produit aussi des effets à l'égard du *lessor* puisque sur base de ce document, ce dernier réalisera le paiement du prix de vente au

¹²⁵ SERVICE FÉDÉRAL DE L'ENSEIGNEMENT, *o.c.*, p. 17, n° 2.

¹²⁶ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1016, n° 1257.

¹²⁷ E. LEROUX / H. VAN GELUWE, « De verplichtingen van de leasingnemer ten opzichte van de leassingsgever » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 75, n° 6.

¹²⁸ L. VAN DEN HOLE, « De roerende leasing – de positie van de lessor bij faillissement », *DAOR*, 1994, p. 34, n° 40.

¹²⁹ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 19, n° 20.

¹³⁰ A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 328, n° 9.

fournisseur¹³¹.

À propos du procès-verbal d'acceptation fait par le *lessee*, le tribunal de Commerce de Bruxelles a décidé que malgré la signature de celui-ci, le preneur pourra toujours contester le contrat de vente sur base d'une erreur excusable ou des vices cachés¹³².

Pour sa part, la Cour d'appel de Liège a validé une pratique très courante visant à réaliser un « procès-verbal de non-acceptation » par lequel le preneur indique que l'objet livré n'est pas conforme à la commande et précise les défauts apparents qui font obstacle à son acceptation¹³³.

Enfin, la signature du procès-verbal d'agrément ne couvre pas les vices cachés. Ceci implique que si le preneur découvre un tel vice, il doit en principe s'adresser à la société de *leasing* pour qu'ensuite, celle-ci puisse se retourner contre le fournisseur¹³⁴. Toutefois, nous verrons par la suite que ce principe peut être dérogé (*voir point 73*).

60. PAYER LES LOYERS ET LES CHARGES. Pendant toute la durée du contrat de *leasing* financier mobilier, le *lessee* est tenu de payer les impôts et taxes relatifs au matériel donné en *leasing*¹³⁵ et le prix de la location. À cet égard, J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN écrit que « *la fixation du loyer tient principalement compte de la durée du bail, de l'objectif poursuivi par l'utilisateur, de la nature et de la valeur du matériel* »¹³⁶.

Pour sa part, l'arrêté royal numéro 55, stipule dans son article 1, 1°, d) que : « *le prix de la location doit être fixé de manière à amortir la valeur du bien loué sur la période d'utilisation déterminée au contrat* »¹³⁷.

61. ENTRETENIR ET CONSERVER LE MATÉRIEL. Le *lessee* est tenu d'utiliser le bien loué conformément aux indications fournies par le vendeur du matériel. Ainsi, le preneur doit faire un usage du matériel faisant l'objet du contrat de *leasing* en bon père de famille¹³⁸. D'ailleurs, nous estimons que cette même obligation impose aussi au preneur d'assurer le bien.

¹³¹ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 19, n° 20.

¹³² Comm. Bruxelles, 7 janvier 1980, *Pass.*, 1980, II, p. 1.

¹³³ Liège, 11 mai 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1243.

¹³⁴ L. VAN DEN HOLE, *o.c.*, p. 34, n° 40.

¹³⁵ B. KOHL, « Le leasing immobilier : panorama général », *o.c.*, p. 341, n° 60.

¹³⁶ J. DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, *o.c.*, p. 21.

¹³⁷ Arrête royal numéro 55 organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (22 mars 2017).

¹³⁸ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 51, n° 37.

Section II. Effets du contrat de *leasing* financier mobilier sur le *lessor*

§1. Droits du lessor résultant du contrat de leasing financier mobilier

62. DROIT DE PROPRIÉTÉ. Les biens que la société de location-financement a achetés pour donner en *leasing* demeurent de sa propriété jusqu'au moment où le preneur décide de lever l'option d'achat qui lui est offerte en vertu du contrat de *leasing* financier mobilier. Toutefois, si la vente qui suit cette option d'achat est assortie d'une clause de réserve de propriété, le *lessor* restera propriétaire de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix¹³⁹.

Quant à l'opposabilité aux tiers du droit de propriété du *lessor*, la Cour d'appel d'Anvers avait décidé que celle-ci devait respecter la condition de publicité prévue à l'article 2, 2°, d) de l'arrêté ministériel du 23 février 1968¹⁴⁰.

En effet, cette disposition prévoyait que la société de *leasing* devait s'engager « à apposer ou à faire apposer à demeure sur les biens donnés en location une plaque de grandeur suffisante indiquant en lettres lisibles et inaltérables que ces biens restent leur propriété »¹⁴¹.

Par la suite, la Cour de cassation a cassé cette décision lorsqu'elle s'est prononcée sur la sanction attachée au non-respect de l'article 2, 2°, d) de l'arrêté ministériel du 23 février 1968, en disant que celle-ci est de nature pénale et administrative¹⁴², notamment le retrait de l'agrément.

Enfin, nous voudrions rappeler que l'arrêté ministériel du 20 septembre 2012 a abrogé celui de 1968 (*voir point 4*). Ce nouvel arrêté ministériel ne reprend pas cette obligation d'apposer une plaque d'identification sur le bien donné en *leasing*¹⁴³.

63. DROIT DE SUITE. Le *lessor* dispose d'un droit de suite sur le bien loué, lequel peut être exercé à l'égard du *lessee* mais aussi des tiers¹⁴⁴. Cela signifie que si le bien faisant l'objet d'un contrat de *leasing* financier mobilier venait à disparaître, le *lessor* exercera ce droit de suite sur l'indemnité qui le remplace ou se résout par des dommages et intérêts¹⁴⁵.

¹³⁹ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1016, n° 1257.

¹⁴⁰ Anvers, 30 juin 1980, *R.W.*, 1980-1981, col. 2071.

¹⁴¹ Article 2 de l'arrêté ministériel du 23 février 1968, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be> (24 mars 2017).

¹⁴² Cass., 27 novembre 1981, *J.C.B.*, 1982, p. 67, concl. Proc. gén. DUMON.

¹⁴³ Arrêté ministériel du 20 septembre 2012, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be> (24 mars 2017).

¹⁴⁴ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1017, n° 1258.

¹⁴⁵ *Idem*.

Par contre, la Cour d'appel de Liège a décidé qu'en matière de *leasing*, la subrogation réelle ne trouve pas à s'appliquer¹⁴⁶.

§2. Obligations du lessor découlant du contrat de *leasing* financier mobilier

64. ACQUÉRIR LE BIEN. La société de *leasing* doit honorer son engagement d'acheter le matériel que le preneur a choisi auprès du fournisseur que ce dernier a désigné.

D'après la Cour d'appel de Mons, cette acquisition est l'obligation essentielle du *lessor*¹⁴⁷.

65. METTRE À DISPOSITION. Le *lessor* doit délivrer au preneur le matériel selon les spécifications que ce dernier lui a données.

D'après la Cour d'appel de Mons, « *le rôle du bailleur est essentiellement d'un financier de sorte que son obligation de délivrance visée à l'article 1719 du Code civil se limite au seul fait matériel de mettre la chose à disposition du locataire* »¹⁴⁸.

Pour FR. BRUYNS, cette obligation à charge de la société de location-financement est unique et d'exécution instantanée¹⁴⁹.

66. NE PAS VENDRE LE BIEN. En vertu de l'option d'achat accordée au preneur, la société de location-financement ne peut pas vendre le matériel qu'elle a donné en *leasing* pendant la durée du contrat¹⁵⁰.

67. PROCURER UNE JOUISSANCE PAISIBLE. E. BREWEAYS écrit à cet égard que le *lessor* est tenu d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien. Ainsi, le preneur devra être indemnisé si, par le fait des tiers ou par ses propres actes, la société de location-financement venait à manquer à cette obligation¹⁵¹.

Pour sa part, B. KOHL estime que cette obligation se voit renforcée par la garantie des vices cachés¹⁵².

¹⁴⁶ Liège, 17 novembre 1982, *R.D.C.*, 1983, p. 381.

¹⁴⁷ Mons, 3 mars 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1240, note P. KILESTE.

¹⁴⁸ Mons, 26 juin 1991, *R.D.C.*, 1992, p. 615.

¹⁴⁹ FR. BRUYNS, « La location-financement ou *leasing* mobilier », *o.c.*, p. 1017, n° 1260.

¹⁵⁰ D. PHILIPPE, « De financieringshuur of *leasing* : nabeschouwing » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 653.

¹⁵¹ E. BREWEAYS, *o.c.*, p. 79, n° 57.

¹⁵² B. KOHL, « Le *leasing* immobilier : panorama général », *o.c.*, p. 333, n° 49.

Section III. Les clauses dérogeant au droit commun du bail

Introduction

68. UN CONSTAT. Si les principes qui gouvernent le contrat de bail sont appliqués au contrat de *leasing* financier mobilier, la société de location-financement est tenue, en qualité de bailleur, de délivrer le bien au *lessee* et de lui procurer la jouissance paisible de celle-ci pendant la durée du contrat de *leasing* financier mobilier (*voir points 64 à 67*). Dans les faits, cette jouissance passible se consolide par une garantie de vices cachés et une garantie d'éviction¹⁵³.

Toutefois, ces obligations appartenant à la société de *leasing* peuvent être limitées. La nature essentiellement financière de l'intervention du *lessor* dans l'opération de location-financement explique que celui-ci puisse s'exonérer complètement de la grande majorité des obligations qui pèsent sur lui en tant que bailleur¹⁵⁴ (§1) et que soient valables les clauses par lesquelles le *lessor* transfère au *lessee* les droits qu'il a envers le vendeur (§2) et qui empêchent au *lessee* d'agir contre le *lessor*.

§1. Clauses qui exonèrent le lessor des obligations découlant du droit commun du bail

69. DÉFINITION ET RÉGIME DE DROIT COMMUN. Une clause d'exonération est une disposition par laquelle le débiteur d'une obligation précise qu'en cas d'inexécution partielle ou totale de ses obligations, il ne sera pas responsable¹⁵⁵.

La validité de ces clauses qui permettent de contourner les conséquences de l'inexécution est subordonnée à trois conditions : *Primo*, il est interdit de s'exonérer de son propre dol ou faute intentionnelle. *Secundo*, la clause ne peut pas priver le contrat de sa substance. *Tertio*, et sous peine d'être déclarée illicite, la clause d'exonération ne peut pas violer l'ordre public ni le droit impératif¹⁵⁶.

¹⁵³ B. KOHL, « Le leasing immobilier : panorama général », *o.c.*, p. 340, n° 59 ; D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 11, n° 070.

¹⁵⁴ H. DHONDT / Y. VAN COUTER, « Straf-en exonerationbedingen in leasingovereenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 171, n° 26.

¹⁵⁵ S. MAUCQ, « Les clauses exonératoires et limitatives de responsabilité dans les conditions générales contractuelles », in : *La rédaction des conditions générales contractuelles : aspects juridiques et pratiques*, Gand, Story-Scientia, 1984, p.55.

¹⁵⁶ H. DHONDT / Y. VAN COUTER, *o.c.*, p. 170, n° 23.

70. L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE. Du fait que le fournisseur a vendu le matériel au *lessor*, ce dernier est tenu de vérifier la conformité du bien à ce qui a été commandé. Toutefois, au motif de son intervention strictement financière dans l'opération location-financement, la société de *leasing* laisse au preneur l'exécution de cette obligation de vérification et en plus, de manière générale, elle se décharge de toute responsabilité en cas de non-conformité du bien¹⁵⁷.

Sur l'exonération totale que la société de *leasing* fait de son obligation de délivrance, A. VERHEYDEN affirme que celle-ci n'est pas concevable puisqu'il considère que le *lessor* s'est engagé à livrer le bien acheté sur les spécifications du preneur. Néanmoins, cet auteur estime qu'en vertu de son intervention strictement financière, la société de location-financement est complètement exonérée de toute responsabilité liée aux choix du matériel, laissant celle-ci à charge du *lessee*¹⁵⁸.

Pour sa part, la Cour de cassation considère que « [...] *l'obligation que l'article 1719 du Code civil met à charge du bailleur de délivrer la chose louée est une obligation essentielle du contrat de bail [...] il n'est cependant pas interdit d'en restreindre l'étendue [...] l'obligation de délivrance peut notamment être réduite à l'acte purement matériel de la mise à disposition de la chose promise* »¹⁵⁹.

71. LA GARANTIE DES VICES CACHÉS. L'article 1721 du Code civil dispose « *Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser* »¹⁶⁰.

Toutefois, la disposition prévoyant cette garantie n'est pas ni d'ordre public ni impérative¹⁶¹. De ce fait, FR. BRUYNS estime qu'il est unanimement admis que le *lessor* puisse s'exonérer de cette obligation de garantie que le droit commun du bail impose au bailleur¹⁶².

À continuation, un exemple de ce type de clauses d'exonération : « *Le bailleur ne donne aucune garantie ni expresse ni implicite, relative au matériel loué. Le bailleur n'assume pas non plus la garantie des vices cachés. Aucun recours ne peut être exercé contre lui en raison d'un tel vice caché, de tout autre vice ou d'une expropriation par des tiers* »¹⁶³.

¹⁵⁷ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 11, n° 070.

¹⁵⁸ A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 328, n° 8.

¹⁵⁹ Cass., 17 juin 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 582, concl. L. JANSSENS DE BISTHOVEN.

¹⁶⁰ Article 1721 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (3 avril 2017).

¹⁶¹ A. COX / Y. MOREAU, *o.c.*, p. 34, n° 66.

¹⁶² FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 997, n° 1232.

¹⁶³ Article 12, paragraphe 1 des conditions générales de location de juillet 2013 BELFIUS LEASE, voy. annexe n° 1.

D'après Y. MOREAU et A. COX, une telle exonération fait obstacle au *lessee*, qui découvre le vice caché, d'interrompre le paiement des loyers ou d'opposer l'exception d'inexécution à la société de location-financement¹⁶⁴.

Pour sa part, l'article 14, paragraphe 1 de la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement, prévoit qu'en l'absence de livraison, d'une livraison partielle ou en cas de livraison non conforme au contrat de *leasing*, le preneur a le droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre les mesures prévues par la loi¹⁶⁵.

72. LA GARANTIE D'ÉVICTION. L'article 1726 du Code civil fait partie des dispositions réglant le droit commun du bail et constitue la garantie due par le bailleur de son fait personnel et du fait des tiers.

De manière générale, le contrat de *leasing* financier mobilier prévoit que le *lessor* est exonéré de toute garantie d'éviction pour trouble de droit venant des tiers¹⁶⁶. Par contre, la société de location-financement doit garantir le preneur contre l'éviction due à son fait personnel et elle ne pourra pas s'exonérer¹⁶⁷.

Par conséquent, une clause qui irait à l'encontre de cette interdiction serait nulle dès lors que son interprétation lui permettrait d'échapper à sa responsabilité pour sa faute intentionnelle et enlèverait l'utilité du contrat¹⁶⁸.

D'ailleurs, c'est dans ces mêmes limites que l'article 8, paragraphes 2 et 3 de la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international conçoit la garantie d'éviction¹⁶⁹.

§2. Transfert des recours contre le vendeur

73. INTRODUCTION. Il est majoritairement admis que le *lessor* puisse s'exonérer de toutes les obligations que le droit commun du bail lui impose en qualité de bailleur¹⁷⁰.

¹⁶⁴ A. COX / Y. MOREAU, *o.c.*, p. 34, n° 66.

¹⁶⁵ Article 14 de la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (3 avril 2017).

¹⁶⁶ B. KOHL, « Le leasing immobilier : panorama général », *o.c.*, p. 341, n° 60.

¹⁶⁷ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 17, n° 19.

¹⁶⁸ A. COX / Y. MOREAU, *o.c.*, pp. 35 et 36, n° 69.

¹⁶⁹ Article 8 de la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (3 avril 2017).

¹⁷⁰ Bruxelles, 10 janvier 2006, *J.T.*, 2007, p.768 ; Liège, 29 novembre 1990, *J.L.M.B.*, 1991, p. 945, note P. KILESTE ; D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 11, n° 070 ; A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 328, n° 8 ; D. VAN DER MOSEN / M. VAN DIEVOET, « La cession des droits de recours dans les contrats de leasing », note sous Comm. Louvain, 27 mai 1986, *R.D.C.*, 1987, p. 458, n° 1.

Derrière cette acceptation, se trouve le fait qu'en contrepartie de son exonération, le *lessor* attribuera au *lessee* le bénéfice des garanties dont il dispose contre le vendeur¹⁷¹. Selon certains, l'opération de location-financement voit son équilibre économique garanti par le transfert des garanties¹⁷².

Pour ces motifs, la doctrine et la jurisprudence reconnaissent la validité des clauses visant à un tel transfert¹⁷³.

B. KOHL ne manque pas de souligner l'avantage¹⁷⁴ que représente le transfert du *lessor* au *lessee* des garanties dont il dispose contre le vendeur¹⁷⁵.

Pour sa part, FR. BRUYNS écrit que le *lessor* a l'obligation « d'investir » le preneur de toutes les actions dont il dispose à l'égard du vendeur¹⁷⁶.

Enfin, P. VAN OMMESLAGHE¹⁷⁷ soutient qu'en l'absence du transfert des garanties, la clause qui exonère le *lessor* ne pourrait pas sortir ses effets, car elle viderait le contenu des obligations que le droit commun du bail lui impose en tant que bailleur.

A. Mécanisme du transfert

74. UNE PROBLÉMATIQUE N'AYANT PAS DE RÉPONSE UNANIME. Comment qualifier le transfert des garanties que fait le *lessor* au profit du *lessee* ?

Nous constatons que cette question est loin d'avoir une réponse unanime. Par exemple, B. KOHL estime que le transfert de la garantie peut prendre deux formes, à savoir une stipulation pour autrui insérée dans le contrat de vente ou une cession de créances prévue dans le contrat de *leasing*¹⁷⁸.

¹⁷¹ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, pp. 17 et 18, n° 19 ; A. COX / Y. MOREAU, *o.c.*, p. 34, n° 67.

¹⁷² Mons, 5 février 1991, *R.D.C.*, 1991, p. 665 ; FR. GLANSDORFF, « Les répercussions de la défaillance du fournisseur sur les relations entre les parties au contrat de leasing », *J.T.*, 1993, p. 281, n° 2.

¹⁷³ Bruxelles, 4 octobre 1999, *R.R.D.*, 2000, p. 484 ; Liège, 5 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1686 ; D. VAN DER MOSEN / M. VAN DIEVOET, *o.c.*, p. 458, n° 1 ; J. VERBIST, « Einde van de symbiose tussen de leasingovereenkomst en de daardoor gefinancierde koopovereenkomst ? », note sous Bruxelles, 19 novembre 1989, *R.D.C.*, 1987, p. 508 ; I. VEROUGSTRAETE, *o.c.*, p. 762, n° 21.

¹⁷⁴ Etant donné que le preneur n'est qu'un tiers par rapport à la relation *lessor* – fournisseur et qu'en principe il ne dispose d'aucun droit d'action directe contre ce dernier en cas de livraison tardive du bien.

¹⁷⁵ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, pp. 17 et 18, n° 19.

¹⁷⁶ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1017, n° 1260.

¹⁷⁷ P. VAN OMMESLAGHE, « Examen de jurisprudence (1974 à 1982). Les obligations », *R.C.J.B.*, 1986, p. 222, n° 109.

¹⁷⁸ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 18, n° 19.

Cette analyse est partagée par D. PHILIPPE et D.E. PHILIPPE en ajoutant l'étude de ce transfert sous l'angle du contrat de mandat¹⁷⁹.

Nous considérons qu'aussi longtemps que le législateur n'interviendra pas pour répondre à cette question ou que les plus hautes juridictions belges ne se prononceront sur cette problématique, il conviendra d'étudier les différents arguments développés par la doctrine.

75. STIPULATION POUR AUTRUI. B. KOHL estime que le mécanisme du transfert de la garantie peut prendre deux formes, notamment une stipulation pour autrui¹⁸⁰.

À l'occasion de l'*interview* accordé par B. KOHL¹⁸¹, cet auteur nous a expliqué que la stipulation doit se retrouver dans le contrat de vente et pas dans le contrat de *leasing* parce que la stipulation sert à faire promettre à une personne qu'elle sera débitrice envers une autre personne.

Ainsi, dans le contrat de vente il y aura une stipulation pour autrui dont le *lessor*, en tant que stipulant, va faire promettre au fournisseur qu'il sera tenu envers le *lessee*, celui-ci étant le tiers bénéficiaire de cette promesse.

P. VAN OMMESLAGHE définit la stipulation pour autrui comme étant l'opération par laquelle le promettant — en l'espèce, le vendeur — s'engage envers le stipulant — ici, le *lessor* — à accomplir une prestation ou à transmettre un bien au profit d'un tiers bénéficiaire — le preneur — désigné par le stipulant¹⁸². D'après ce même auteur, une stipulation pour autrui doit remplir trois conditions¹⁸³.

Primo, le stipulant et le promettant doivent avoir été animés de la volonté de créer un droit direct au profit d'un tiers bénéficiaire.

Secundo, le droit direct est créé au profit d'un tiers à la convention. Ce tiers doit être déterminé ou à tout le moins déterminable.

Tertio, cette stipulation doit être l'accessoire d'une stipulation que le stipulant fait pour lui-même ou d'une donation qu'il fait à un autre.

¹⁷⁹ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 13, n° 070.

¹⁸⁰ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 18, n° 19.

¹⁸¹ *Interview* réalisé auprès de B. KOHL le 18 avril 2017, disponible sur l'annexe 2.

¹⁸² P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge. Tome II : Les obligations, Volumes 1 à 3*, coll. De Page, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 684, n°440.

¹⁸³ P. VAN OMMESLAGHE, « Traité de droit civil belge. Tome II : Les obligations, Volumes 1 à 3 », *o.c.*, pp. 686 à 691, n° 444.

D. PHILIPPE et D. E. PHILIPPE ne considèrent pas que ce transfert de garanties doive être qualifié de stipulation pour autrui parce que celle-ci requiert l'accord du fournisseur et le consentement de ce dernier fait parfois défaut selon ces auteurs¹⁸⁴.

76. MANDAT. A. CHAMBERORD et P.A. FORIERS estiment que pour ce qui concerne les techniques du transfert de garantie, il pourrait parfois y avoir un mandat donné par le *lessor* au *lessee* pour que ce dernier agisse en justice¹⁸⁵.

Pour rappel, en vertu de l'article 1985 du Code civil, le mandat est le contrat par lequel le mandant donne au mandataire le pouvoir, s'il l'accepte, d'accomplir un ou des actes juridiques en son nom et pour son compte¹⁸⁶.

Toutefois, ces mêmes auteurs considèrent que la voie du mandat ne devrait pas être privilégiée, car, qu'en tant que mandataire, le preneur ne pourrait pas demander réparation de son propre préjudice et en plus, il devrait rendre compte à la société de *leasing* du résultat de son action¹⁸⁷.

Pour leur part, D. PHILIPPE et D.E. PHILIPPE ne soutiennent pas la qualification du mandat pour décrire le transfert des garanties. À leur avis, retenir cette thèse signifierait que les droits et les obligations sont transmis au *lessor* qui peut donner les instructions nécessaires au *lessee*. Cependant, selon ces auteurs ceci n'est pas l'objet du transfert des garanties¹⁸⁸.

77. CESSIION DE CRÉANCES. P. VAN OMMESLAGHE définit la cession de créance comme le contrat par lequel un créancier cédant transmet au créancier cessionnaire, les droits qu'il a à l'encontre du débiteur cédé, sans que le consentement de ce dernier soit requis¹⁸⁹.

A. CHAMBERORD et P.A. FORIERS estiment que retenir la cession de créances pour qualifier le transfert de la garantie, a pour avantage de vraiment réaliser ce transfert, sans qu'aucune formalité ne soit requise à des fins d'opposabilité par l'article 1690 du Code civil¹⁹⁰.

78. CONTRAT MULTIPARTITE. Si l'opération de location-financement devait être considérée comme un contrat multipartite (*voir points 19 à 25*) c'est-à-dire, d'un contrat avec multiples parties, l'analyse serait plus simple¹⁹¹.

¹⁸⁴ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 13, n° 070.

¹⁸⁵ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, pp. 128 et 129, n° 10.

¹⁸⁶ Article 1984 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (6 avril 2017).

¹⁸⁷ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 128, n° 9.

¹⁸⁸ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 13, n° 070.

¹⁸⁹ P. VAN OMMESLAGHE, « Traité de droit civil belge. Tome II : Les obligations, Volumes 1 à 3 », *o.c.*, p. 1875, n° 1282.

¹⁹⁰ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 128, n° 9.

¹⁹¹ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 131, n° 16.

D'une part, le vendeur se serait engagé directement vis-à-vis du *lessor* à lui transférer la propriété du bien et à lui livrer le bien, et ce dernier s'engagerait à lui payer le prix de la vente. D'autre part, le vendeur serait tenu à la garantie envers le *lessee*. Enfin, ce dernier resterait tenu à l'égard du *lessor* du paiement des loyers¹⁹².

79. UNIDROIT. Pour ce qui concerne, le *soft law*, l'article 10, paragraphe 1 de la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international¹⁹³, de même que l'article 7 paragraphe 1 de la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement¹⁹⁴, dit que le *lessor* a la possibilité d'invoquer directement les obligations du fournisseur qui résultent du contrat de fourniture, comme s'il était partie à ce contrat et comme si le bien devait lui être livré directement.

80. EN PRATIQUE. Dans les conditions générales de *leasing* financier de véhicules de l'année 2017 de D'IETEREN FINANCE, figure l'article 7 intitulé « garantie ».

Cet article dispose « A) [...] *Le locataire, disposant de la jouissance du véhicule dans le cadre du présent contrat, bénéficie de la garantie donnée par le concessionnaire et le constructeur.* B) *Afin que cette garantie puisse s'exercer dans les meilleures conditions, le locataire bénéficie, aux termes des conditions générales de la commande passée au fournisseur, d'une stipulation pour autrui lui permettant d'intervenir directement auprès du fournisseur et du constructeur et, éventuellement, d'exercer tous recours contre eux* ». ¹⁹⁵

Cette clause semble s'engager dans la voie empruntée par B. KOHL (voir point 75), mais aussi par UNIDROIT (voir point 79) lorsqu'il est dit que le *lessee* pourra intervenir directement auprès du fournisseur pour exercer tous les recours contre lui.

Par ailleurs, parmi les conditions générales de location de juillet 2013 de BELFIUS LEASE se trouve un chapitre intitulé « Responsabilité du locataire ».

L'article 12, paragraphe 2 de ce chapitre privilégie la voie de la subrogation pour qualifier le transfert des garanties que fait le *lessor* au profit du *lessee* en mentionnant : « *Le bailleur subroge le locataire dans tous les droits qu'il pourrait avoir contre le fournisseur du matériel loué du chef d'un quelconque vice. [...] Le locataire s'adressera, par conséquent, exclusivement au fournisseur pour toute réclamation éventuelle et intentera tout recours*

¹⁹² I. SAMOY, *o.c.*, p. 13, n°10.

¹⁹³ Article 10 de la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (6 avril 2017).

¹⁹⁴ Article 7 de la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (6 avril 2017).

¹⁹⁵ Article 7 des conditions générales 2017 de D'IETEREN FINANCE, disponibles sur <http://www.vdfin.be/> (6 avril 2017).

éventuel contre ce dernier. [...] »¹⁹⁶.

Pour rappel, P. VAN OMMESLAGHE définit la subrogation comme étant « *le mécanisme par lequel, dans un rapport juridique donné, une personne ou une chose remplace une autre, de sorte que juridiquement, la personne ou la chose subrogée se comporte et doit être considérée exactement comme la personne ou la chose qu'elle remplace* »¹⁹⁷.

Aux termes de l'article 1250, alinéa 1 du Code civil, la subrogation que le créancier consent doit être expresse et concomitante au paiement¹⁹⁸.

Or, sur l'emploi « subrogation » pour qualifier le transfert de la garantie, A. CHAMBERORD et P.A. FORIERS considèrent qu'il s'agit d'un abus du langage, car les conditions de la subrogation ne sont pas remplies dans le cas d'espèce puisque celles-ci supposent qu'avant d'exercer toute action, le *lessee* réalise le paiement du loyer au *lessor*, ce qui d'après ces auteurs n'est pas le but du transfert des garanties¹⁹⁹.

B. Une question particulière : le transfert de l'action en résolution de la vente

81. PROBLÉMATIQUE. Précédemment, il a été mentionné qu'afin de s'exonérer des obligations que le droit commun du bail lui impose en tant que bailleur, le *lessor* attribue au *lessee* le bénéfice des garanties dont il dispose contre le vendeur (*voir point 73*).

Or, parmi les garanties dont l'acheteur dispose contre son vendeur se trouve l'article 1644 du Code civil. Aux termes de cette disposition, l'acheteur qui serait confronté à un vice caché « [...] *a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, tel qu'elle sera arbitrée par experts* »²⁰⁰.

Par conséquent, la mise en œuvre de l'action rédhibitoire prévue par cette disposition aurait en principe pour conséquence que l'acheteur, c'est-à-dire la société de *leasing* serait remboursée par le vendeur. Alors, si cette action ne bénéficie qu'au *lessor*, pourquoi faudrait-il la transférer au *lessee* ? Est-il vraiment possible de lui transférer cette garantie ?

82. ABSENCE DE RÉPONSE UNANIME. D'abord, pour ce qui concerne la deuxième question, nous

¹⁹⁶ Article 12, paragraphe 2 des conditions générales de location de juillet 2013 BELFIUS LEASE, voy. annexe n° 1.

¹⁹⁷ P. VAN OMMESLAGHE, « Traité de droit civil belge. Tome II : Les obligations, Volumes 1 à 3 », *o.c.*, p. 2116, n° 1468.

¹⁹⁸ Article 1250 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (6 avril 2017).

¹⁹⁹ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 130, n° 14.

²⁰⁰ Article 1644 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (6 avril 2017).

voudrions signaler que la jurisprudence n'est pas unanime lorsqu'il s'agit de donner une réponse à cette interrogation.

D'abord, le tribunal de commerce de Bruxelles a décidé qu'« *une action du lessee relative aux vices ou défauts du matériel donné à bail impliquera toujours l'intervention à la cause du lessor même si, en définitive, c'est le vendeur du matériel qui est tenu pour responsable* »²⁰¹.

Quelques années plus tard, ce même Tribunal a jugé « *rien n'empêche le loueur de céder au locataire, qui est économiquement le seul intéressé, l'action en résolution* »²⁰².

Par la suite, ce Tribunal a statué que le *lessee* ne peut pas exercer l'action en résolution parce que si la résolution est prononcée, cela voudrait dire que, bien qu'il ne soit pas le propriétaire, le *lessee* devra restituer le bien loué au vendeur²⁰³.

83. TOUT DÉPEND DE LA CLAUSE DE TRANSFERT. Pour répondre à la question concernant l'intérêt du *lessee* à agir en justice pour obtenir la résolution de la vente, A. CHAMBEROD et P.A. FORIERS considèrent que tout dépend de la clause par lequel le *lessor* transfère au *lessee* l'action en résolution qu'il détient contre le vendeur du bien et qui découle de l'article 1644 du Code civil. Ainsi, ces auteurs font une double distinction ²⁰⁴.

Primo, si la clause prend la forme d'une stipulation pour autrui qui autorise le preneur à agir en justice contre le vendeur pour obtenir uniquement des dommages et intérêts, alors ce n'est que le *lessor* qui pourrait agir en justice et demander la résolution du contrat de vente à moins que ce dernier ne donne un mandat au preneur pour qu'il agisse à cette fin.

Secundo, si la clause se matérialise sous la forme d'une cession de créances, contenant tous les droits qui découlent du contrat de vente, alors, elle comporte aussi la cession de l'action en résolution.

Par ailleurs, ces mêmes auteurs considèrent que distinguer le transfert de l'action en résolution et le résultat de celle-ci ne serait pas logique. Ce n'est qu'en vertu d'une « interprétation raisonnable de l'économie de l'opération » qu'il serait possible de conclure que par la cession de cette action, la société de location-financement décide de transmettre au preneur tous les effets qui découlent de celle-ci.

²⁰¹ Comm. Bruxelles, 27 juin 1978, *Robinetteries AVH c. Locabel et Saunier-Duval*, cité par FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence », *o.c.*, p. 56, n°64.

²⁰² Comm. Bruxelles, 29 janvier 1988, *R.D.C.*, 1989, p. 281.

²⁰³ Comm. Bruxelles, 5 septembre 1990, *Seykens c. Werklust België et Eurolease*, cité par FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence », *o.c.*, p. 57, n°64.

²⁰⁴ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 132, n° 19.

84. UNIDROIT. Comme il a été dit précédemment (*voir point 79*), la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement²⁰⁵, tout comme la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international²⁰⁶, stipulent que les obligations du fournisseur peuvent être invoquées par le preneur.

Cependant, ces textes font une distinction entre l'action en résolution de la vente et toutes les actions qui découlent de ce contrat-ci, car ce n'est que la première qui oblige le *lessee* à obtenir l'accord de la société de location-financement pour qu'elle puisse être mise en œuvre.

85. DCFR. Pour sa part, l'article IV. B.- 4 : 104, paragraphe (4) du DCFR intitulé « *Remedies to be directed towards supplier of the goods* », prévoit également que « *the lessee cannot terminate the lessee's contractual relationship with the supplier under the supply contract without the consent of the lessor* »²⁰⁷.

En d'autres termes, sans le consentement de la société de location-financement, le *lessee* ne peut pas mettre fin à la relation contractuelle qu'il entretient avec le fournisseur sous le contrat de fourniture.

86. EN PRATIQUE. À l'article 7 des conditions générales de *leasing* financier de véhicules de l'année 2017 de D'IETEREN FINANCE et à l'article 12, paragraphe 2 des conditions générales de location de juillet 2013 de BELFIUS LEASE qui règlent le transfert des garanties que la société de *leasing* fait au profit du preneur (*voir point 80*), la distinction opérée par UNIDROIT (*voir point 84*) n'est pas faite. De ce fait, nous estimons que dans ces deux cas, le *lessor* transmet au *lessee* l'action en résolution du contrat de vente qui est prévue à l'article 1644 du Code civil.

²⁰⁵ Article 7 de la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (15 avril 2017).

²⁰⁶ Article 10 de la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (15 avril 2017).

²⁰⁷ Article IV. B.- 4 : 104, paragraphe (4) du DCFR, disponible sur <http://ec.europa.eu/> (15 avril 2017).

Chapitre V. La fin du contrat de *leasing* financier mobilier

Section I. La fin « naturelle » du contrat de *leasing* financier mobilier

§1. L'échéance du terme

87. UN CONTRAT À DURÉE DÉTERMINÉE. L'article 1 de l'arrêté royal numéro 55 établit les caractéristiques du contrat de *leasing*, notamment la durée du contrat de *leasing*. Cette disposition stipule que la durée d'un tel contrat devra correspondre à la durée présumée d'utilisation économique du bien (*voir point 10*).

À cet égard, G. BOGAERT ne manque pas de souligner que, subordonner la durée du contrat de *leasing* à la durée présumée d'utilisation économique du bien peut-être problématique dans la mesure où des erreurs graves de calcul peuvent survenir²⁰⁸.

Enfin, compte tenu de ce qui est stipulé par l'article 1 dudit arrêté royal, nous pouvons affirmer que le contrat de *leasing* financier mobilier est une convention conclue pour une durée déterminée et elle prendra fin par l'échéance de son terme. Cette arrivée du terme fait partie des « causes d'extinction normale du contrat »²⁰⁹.

§2. Situations découlant de la survenance du terme extinctif

A. En droit belge

88. TROIS CHOIX. Une bonne partie de la doctrine considère qu'à l'expiration du contrat de *leasing*, le *lessee* a le choix parmi trois options²¹⁰.

89. LEVER L'OPTION D'ACHAT. Aux termes de l'article 1, 1^o, e), de l'arrêté royal numéro 55 « *Le contrat [de location-financement] doit réserver au locataire la faculté d'acquérir en fin de*

²⁰⁸ G. BOGAERT, « Beëindiging van de leasingovereenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 141, n^o 2.

²⁰⁹ P. WÉRY, *o.c.*, p. 896, n^o 963.

²¹⁰ G. BOGAERT, *o.c.*, p. 141 et 142, n^o 3 ; E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 88, n^o 64 ; FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence », *o.c.*, p. 63, n^o 77 ; B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 23, n^o 23 ; D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 17, n^o 160.

*bail la propriété du bien loué, [...] »*²¹¹.

Si ce droit unilatéral²¹² qui doit être accordé au *lessee*²¹³ fait défaut, E. BREWAEYS considère que, comme la promesse unilatérale de vente est indissociablement liée à un contrat de *leasing* qui de manière automatique prendra fin à l'arrivée de son terme, « *de gebruiker op verplichte wijze de optie moet lichten voor het verstrijken van de termijn, op om het even welke manier* »²¹⁴.

Toutefois, nous considérons que dans la mesure où la qualification du contrat de *leasing* est subordonnée aux critères établis par l'arrêté royal numéro 55 — parmi lesquels se trouve l'exigence de réserver au *lessee* la faculté de lever l'option d'achat du bien — il n'est pas certain qu'à l'occasion d'un tel contrat, l'hypothèse et la solution proposée par E. BREWAEYS puisse se présenter.

Selon nous, ce qui est certain c'est que, pour devenir propriétaire du bien, le *lessee* devra payer à la société de location-financement le prix qui a été fixé préalablement dans le contrat de *leasing*²¹⁵. Ce prix doit, en vertu de l'article 1, 1°, e), de l'arrêté royal numéro 55 « [...] *correspondre à la valeur résiduelle présumée de ce bien* »²¹⁶.

Enfin, nous partageons la remarque faite par certains auteurs à propos du prix, laquelle tend à éviter la fixation d'une somme qui ne correspondrait pas à la réalité économique du contrat ou qui serait dérisoire, car le contrat de *leasing* pourrait déboucher dans une requalification du contrat en une simple vente avec transfert différé de la propriété²¹⁷ ou une vente avec paiement différée, avec réserve de propriété²¹⁸.

90. POURSUIVRE LA LOCATION. Le preneur qui ne souhaiterait pas lever l'option d'achat pourrait continuer la location du bien à un taux réduit²¹⁹, à condition qu'une clause insérée dans le contrat de *leasing* lui accorde une option de relocation²²⁰.

C'est ainsi que, cette fois-ci, sur base d'un contrat de bail pouvant être à durée déterminée ou indéterminée, le *lessee* pourra jouir, en tant que locataire ordinaire, du matériel qui auparavant

²¹¹ Article 1 de l'arrêté royal numéro 55, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (20 avril 2017).

²¹² G. BOGAERT, *o.c.*, p. 141 et 142, n° 3.

²¹³ Article 1 de l'arrêté royal numéro 55, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (20 avril 2017).

²¹⁴ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 88, n° 64.

²¹⁵ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 17, n° 160.

²¹⁶ Article 1 de l'arrêté royal numéro 55, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (20 avril 2017).

²¹⁷ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 23, n° 23.

²¹⁸ G. BOGAERT, *o.c.*, p. 142, n° 3.

²¹⁹ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 17, n° 160.

²²⁰ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 24, n° 23.

faisait l'objet d'un contrat de *leasing*²²¹.

91. RENDRE LE BIEN LOUÉ. Enfin, si le *lessee* n'a pas levé l'option d'achat qui lui a été accordée contractuellement ou qu'il n'a pas souhaité poursuivre la location, il est tenu de rendre, en bon état de fonctionnement et compte tenu de son usage normal²²², le bien qui lui a été donné en *leasing*, à son propriétaire légitime, c'est-à-dire, la société de location-financement²²³. D'après E. BREWAEYS, les modalités concernant la restitution du bien et les conséquences liées au non-respect de celles-ci, sont généralement réglées par le contrat de *leasing*²²⁴.

B. UNIDROIT et le DCFR

92. TROIS SITUATIONS VISÉES. L'article 9, paragraphe 2 de la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international²²⁵ et l'article 18, paragraphe 2 de la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement²²⁶, stipulent que si le *lessee* n'exerce pas son droit d'acheter le bien ou de proroger la durée du contrat, il devra restituer le bien au *lessor* en bon état de conservation. À cet égard nous voudrions faire deux observations.

Primo, le *lessee* dispose d'un droit de proroger la durée du contrat et il ne faut pas accorder une option de relocation comme pensent certains auteurs (*voir point 90*).

Secundo, nous croyons que, contrairement à ce qui est soutenu par la doctrine belge (*voir point 90*), ces textes UNIDROIT n'envisagent pas la conclusion d'un nouveau contrat, cette fois-ci de bail, dès lors qu'ils utilisent les termes « proroger la durée du contrat ».

Enfin, nous remarquons que, bien qu'à l'arrivée du terme du contrat de *leasing*, le DCFR permet au *lessee* de devenir propriétaire du bien²²⁷ ou de le rendre à son propriétaire²²⁸, il n'envisage pas le droit de proroger le contrat ou de prévoir une option de relocation, mais la possibilité d'une tacite reconduction²²⁹.

²²¹ G. BOGAERT, *o.c.*, p. 142, n° 3.

²²² B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 20, n° 20.

²²³ G. BOGAERT, *o.c.*, p. 142, n° 3.

²²⁴ E. BREWAEYS, *o.c.*, pp. 88 et 89, n° 65.

²²⁵ Article 9 de la Convention UNIDROIT sur le crédit-bail international, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (20 avril 2017).

²²⁶ Article 18 de la loi type d'UNIDROIT sur la location-financement, disponible sur <http://www.unidroit.org/> (20 avril 2017).

²²⁷ Article IV.B.-1 : 101, alinéa 4 du DCFR, disponible sur <http://ec.europa.eu/> (20 avril 2017).

²²⁸ Article IV.B.-5 : 109 du DCFR, disponible sur <http://ec.europa.eu/> (20 avril 2017).

²²⁹ Articles III.-1 : 111 et IV.B.-2 : 103 du DCFR, disponibles sur <http://ec.europa.eu/> (20 avril 2017).

Section II. La fin « forcée » du contrat de *leasing* financier mobilier

93. INTRODUCTION ET PLAN. Contrairement à l'arrivée du terme qui est une des causes d'extinction normale des contrats (*voir point 87*), il peut arriver qu'en pratique le contrat de *leasing* financier mobilier arrive à son terme de manière prématurée dû à la survenance d'un événement contemporain ou postérieur à sa formation. Ces causes sont multiples, mais nous traiterons successivement celles qui se présentent souvent en pratique.

Dans un premier temps (*Sous-section I*), nous étudierons deux situations qui touchent directement au contrat de *leasing* financier mobilier et qui forcent son extinction : la perte du bien (§1) et l'inexécution des obligations (§2). Dans un deuxième temps (*Sous-section II*), nous examinerons l'incidence, sur le contrat de *leasing* financier mobilier, de la disparition du contrat de vente en vertu de son annulation (§1) et de sa résolution (§2).

Sous-section I. Causes propres au contrat de *leasing* financier mobilier

§1. La perte du bien donné en *leasing*

94. PREMIÈRE PROBLÉMATIQUE. Que se passe-t-il si le matériel qui fait l'objet du contrat de *leasing* financier mobilier venait à disparaître ? Plus précisément, si le bien loué venait à disparaître, à la suite d'un vol, destruction, faute d'une partie, force majeure, etc., cette disparition entraîne-t-elle la dissolution du contrat de *leasing* financier mobilier ?

95. LE DROIT COMMUN. D. PHILIPPE et D.E. PHILIPPE définissent la caducité comme étant « *la disparition d'un élément essentiel du contrat postérieurement à sa conclusion* »²³⁰. Sur cette question, FR. BRUYNS ajoute qu'il importe peu de savoir quelle est la cause qui est à l'origine de la disparition du bien, car l'absence de l'objet entraînera la dissolution du contrat²³¹.

À propos de l'article 1722 du Code civil, la Cour de cassation a affirmé dans son arrêt du 28 novembre 1980 que, si en raison de la perte matérielle totale de la chose mise à disposition par le bailleur, ce dernier ne peut plus exécuter son obligation de fournir la jouissance du bien, le contrat devient sans objet et par ce motif, le contrat va s'éteindre²³². Toutefois, le débiteur de

²³⁰ D. PHILIPPE / D.E. PHILIPPE, *o.c.*, p. 13, n° 080.

²³¹ FR. BRUYNS, « La location-financement ou *leasing* mobilier », *o.c.*, p. 1020, n° 1267.

²³² Cass., 28 novembre 1980, *Pas.*, 1981, I, p. 369.

l'obligation ne sera libéré que si aucune faute ne peut lui être imputée²³³.

Cette manière stricte de voir les effets de la caducité n'est pas partagée par P.A. FORIERS puisqu'il aborde la question de manière nuancée. D'après cet avocat, ce n'est que si la disparition d'un des éléments essentiels du contrat entraîne une impossibilité d'exécution qu'il y aura caducité. Cependant, selon lui il n'est pas exclu que la dissolution du lien contractuel puisse être partielle²³⁴.

Enfin, par un arrêt du 14 octobre 2004, la Cour de cassation a décidé que la caducité des obligations par disparition de leur objet est un principe général. Toutefois, la Cour insiste que celui-ci n'est ni impératif, ni d'ordre public²³⁵.

96. LE CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT. Pour ce qui concerne le contrat de *leasing* financier mobilier, certains auteurs considèrent que, sur base de l'interdépendance des obligations qui existe entre les parties, la caducité touche, en principe, tout le contrat et par conséquent, les obligations des parties²³⁶.

Dans ce sens, le tribunal de commerce de Louvain a décidé, à propos d'un véhicule donné en *leasing*, que la perte totale du bien avait pour effet de rendre le contrat caduc puisque l'exécution en nature n'était plus possible²³⁷.

97. DEUXIÈME PROBLÉMATIQUE. En pratique, il est courant de trouver dans le contrat de *leasing* financier mobilier, des clauses comme celle-ci : « L'obligation du locataire d'effectuer tous paiements relatifs au présent contrat est absolue et inconditionnelle. Aucune réclamation ou litige, de quelque nature que ce soit, ne suspend son obligation de les payer. Le locataire ne pourra prétendre à aucune déduction, réduction, compensation, suspension, résiliation, indemnité ou dommages et intérêts à l'égard du bailleur, en cas de perte de jouissance, totale ou partielle, du matériel loué [...] »²³⁸.

D'après nous, cette clause est en réalité composée de deux sous-clauses (voir points 98 et 99). Est-ce que ce type de clause est valide ? Est-ce que le *lessee* reste toujours tenu par cette

²³³ B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 25, n° 24.

²³⁴ P.A. FORIERS, *La caducité des obligations contractuelles par disparition d'un élément essentiel à leur formation*, Bruxelles, Bruylant, 1998, cité par P. WÉRY, *o.c.*, p. 943, n° 1019.

²³⁵ Cass., 28 novembre 1980, *Pas.*, 1981, I, p. 369.

²³⁶ M. DELANGE, « Le sort des obligations de l'utilisateur en cas de disparition de la chose donnée en leasing. Une application de la théorie de la caducité en matière des contrats synallagmatiques », *J.T.*, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 119 ; FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1020, n° 1267.

²³⁷ Comm. Louvain., 2 janvier 2003, *R.A.B.G.*, 2003, p. 679, note I. GEERS.

²³⁸ Article 8, paragraphe 3 des conditions générales de location de juillet 2013 BELFIUS LEASE, voy. annexe n° 1.

disposition contractuelle malgré la caducité du contrat de *leasing* financier mobilier ?

98. SOUS-CLAUSE NUMÉRO 1 — VALIDITÉ. D'après nous, la première sous-clause comporte l'obligation inconditionnelle de payer les loyers qui pèse sur le *lessee* et qui ne peut pas être suspendue malgré l'existence d'une réclamation ou litige.

La validité d'une telle clause est acceptée par les auteurs M. DELANGE et FR. BRUYNS. Cette partie de la doctrine soutient que l'existence d'une telle clause imposant au preneur de payer les loyers jusqu'à l'arrivée du terme du contrat est une forme d'indemnisation qui est due au *lessor* pour l'absence de restitution du bien²³⁹.

Pour sa part, G. BOGAERT écrit que la validité d'une pareille clause a été confirmée par la Cour de cassation dans son arrêt du 17 juin 1993²⁴⁰.

D'après la Cour d'appel de Bruxelles, en matière de location-financement, la disparition ou la perte du bien faisant l'objet du contrat de *leasing* n'a pas pour effet de dissoudre cette convention de manière anticipative. Selon la Cour, cette solution est la contrepartie de la seule obligation étant à charge du *lessor* consistant à mettre le matériel à la disposition du *lessee*²⁴¹.

99. SOUS CLAUSE NUMÉRO 2 — VALIDITÉ. Selon nous, en vertu de la deuxième sous-clause, le *lessee* se voit dans l'impossibilité de demander la suspension ou la résiliation du contrat de location-financement, suite à la perte de jouissance totale et partielle du bien donné en *leasing*.

À cet égard, la Cour de cassation a décidé que ce type de clause n'est pas incompatible avec le contrat de location-financement²⁴².

§2. L'inexécution des obligations

100. PREMIÈRE PROBLÉMATIQUE. En pratique, les contrats de *leasing* financier mobilier prévoient des clauses qui sont rédigées comme celle-ci²⁴³ : « Résiliation. Le bailleur peut mettre fin à tout moment au présent contrat, sans préavis ni mise en demeure ou formalité quelconque, par simple notification faite au locataire par lettre recommandée dans les cas : - où le locataire

²³⁹ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1020, n° 1267 ; M. DELANGE, *o.c.*, p. 121.

²⁴⁰ G. BOGAERT, *o.c.*, p. 149, n° 20.

²⁴¹ Bruxelles, 4 décembre 1996, *R.W.*, 1996-1997, p. 1236.

²⁴² Cass., 17 juin 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 583, concl. L. JANSSENS DE BISTHOVEN.

²⁴³ Article 10 des conditions générales 2017 de D'IETEREN FINANCE, disponibles sur <http://www.vdfin.be/> (21 avril 2017).

ne remplit pas une quelconque des obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat ou de n'importe quel autre contrat qu'il a conclu avec le bailleur ; [...] »²⁴⁴.

Est-ce que cette clause est véritablement une clause de résiliation ? Est-ce que derrière cette clause ne se cache pas une clause de résolution unilatérale ? Afin de répondre à cette question, nous voudrions rappeler brièvement la différence entre ces deux termes.

101. LA RÉSOLUTION — RÉGIME DE DROIT COMMUN. La résolution est la sanction au non-respect des engagements contractuels²⁴⁵, mais aussi une cause de dissolution des contrats qui trouve ses racines dans l'interdépendance des obligations réciproques des parties, qui est propre aux contrats synallagmatiques²⁴⁶.

En vertu de l'article 1184, alinéa 3 du Code civil, la résolution est, en principe, judiciaire²⁴⁷. Toutefois, l'article 1184 du Code civil est une disposition supplétive de volonté. De ce fait, les parties peuvent insérer dans leur contrat, une clause résolutoire expresse, permettant au créancier victime d'une inexécution fautive de résoudre le contrat, et ceci, sans devoir saisir préalablement un juge²⁴⁸.

Le pacte commissoire exprès présente deux éléments caractéristiques²⁴⁹. Premièrement, la référence à une inexécution ou un manquement fautif de la part d'une des parties. Deuxièmement, le pouvoir accordé au créancier de résoudre unilatéralement sans autorisation préalable du juge. Néanmoins, un contrôle judiciaire *a posteriori* reste toujours possible.

Enfin, la mise en œuvre de la clause résolutoire expresse est subordonnée à trois conditions²⁵⁰. *Primo*, il faut une mise en demeure, sauf si les parties l'en excluent. *Secundo*, il faut toujours une notification même si la mise en demeure est exclue. *Tertio*, il faut un manquement justifiant la résolution.

102. LA RÉSILIATION — RÉGIME DE DROIT COMMUN. La résiliation est définie comme étant « *un acte juridique par lequel soit les parties à une convention décident d'y mettre fin de commun accord, soit l'une des parties à une convention y met fin unilatéralement — bien*

²⁴⁴ Article 14, paragraphe 1 des conditions générales de location de juillet 2013 BELFIUS LEASE, voy. annexe n° 1.

²⁴⁵ P. WÉRY, *o.c.*, p. 624, n° 660.

²⁴⁶ S. STIJNS, « Résolution judiciaire et non judiciaire des contrats pour inexécution », in : P. WÉRY (éd), *La théorie générale des obligations*, coll. Commission Université Palais, Volume 27, Liège, 1998, pp. 207 et 208.

²⁴⁷ Article 1184 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (21 avril 2017).

²⁴⁸ P. WÉRY, *o.c.*, p. 727, n° 751 et 752.

²⁴⁹ P. WÉRY, *o.c.*, pp. 729 et 730, n° 753 et 754.

²⁵⁰ P. WÉRY, *o.c.*, pp. 730 à 732, n° 754 à 755.

entendu lorsque la loi le permet »²⁵¹. Ainsi, la résolution d'une convention peut avoir pour origine soit une convention, soit un acte unilatéral²⁵².

Lorsque les parties ne se sont pas mises d'accord pour défaire le contrat qu'elles ont conclu, l'article 1134, alinéa 2 du Code civil dispose que de manière exceptionnelle, une partie peut se voir autorisée à mettre fin à la convention, par sa seule volonté²⁵³. Cette autorisation peut trouver sa source, dans la loi, dans les usages ou dans le principe général de droit — d'ordre public — qui vise les contrats à durée indéterminée²⁵⁴.

Pour autant que les parties au contrat ne violent pas l'ordre public ou une règle impérative, elles sont libres d'insérer dans leur convention, qu'elle soit à durée déterminée ou indéterminée, une clause de résiliation unilatérale²⁵⁵.

La clause de résiliation unilatérale permet aux parties à la convention de mettre fin à celle-ci sans qu'il soit nécessaire d'invoquer un manquement contractuel. En outre, sa mise en œuvre ne requiert pas une mise en demeure préalable. Enfin, bien qu'il ne soit pas indispensable, les parties pourraient subordonner la mise en œuvre de la clause au paiement d'une indemnité de dédit²⁵⁶.

103. CONCLUSION. Nous considérons que la clause prévue à l'article 14, paragraphe 1 des conditions générales de location de juillet 2013 BELFIUS LEASE, est en réalité une clause résolutoire expresse. Cette réponse prend appui sur trois arguments.

Primo, bien qu'une mise en demeure soit requise avant de mettre en œuvre la clause (*voir point 101*) les parties peuvent prévoir autrement et écarter cette exigence, ce qui a été fait dans le cas d'espèce (*voir point 100*). *Secundo*, la clause en question stipule que celui qui met en œuvre la clause devra notifier à l'autre partie (*voir point 100*), ce qui est un élément constitutif du pacte comissoire exprès (*voir point 101*). *Tertio*, une clause résolutoire expresse sanctionne un manquement contractuel (*voir point 101*), ce qui dans le cas d'étude se traduit par la phrase « locataire ne remplit pas une quelconque des obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat ».

²⁵¹ P. VAN OMMEFLAGHE, « Traité de droit civil belge. Tome II : Les obligations, Volumes 1 à 3 », *o.c.*, p. 998, n° 653.

²⁵² P. WÉRY, *o.c.*, p. 901, n° 969.

²⁵³ Article 1134 du Code civil, disponible sur <http://www.ejustice.just.fgov.be/> (21 avril 2017).

²⁵⁴ P. VAN OMMEFLAGHE, « Traité de droit civil belge. Tome II : Les obligations, Volumes 1 à 3 », *o.c.*, pp. 1005 à 1009, n° 659 à 662.

²⁵⁵ P. WÉRY, *o.c.*, p. 917, n° 987.

²⁵⁶ P. WÉRY, *o.c.*, p. 920, n° 989.

104. DEUXIÈME PROBLÉMATIQUE. Dans les conditions générales de *leasing* financier de véhicules de l'année 2017 de D'IETEREN FINANCE, figure l'article 10, paragraphe 3 intitulé « résiliation du contrat » qui stipule « *A) Le contrat de leasing peut être résilié de plein droit par le loueur, sans remplir aucune formalité judiciaire ni effectuer aucune mise en demeure, dans les cas suivants : - non-paiement d'une seule prime d'assurance à son échéance ainsi que de façon plus générale, tout manquement quelconque aux conditions générales et/ou particulières de la police d'assurance. [...] B) Dans cette éventualité, le locataire doit restituer immédiatement le véhicule au loueur et, outre les loyers et autres montants échus et impayés, le locataire devra verser au loueur, à titre d'indemnité, une indemnité de résiliation égale au montant des loyers restant à échoir diminuée de 10 % des charges financières restant à échoir, augmenté de l'option d'achat contractuellement établie* »²⁵⁷. Cette indemnité de résiliation en est-elle véritablement une ? N'est-elle pas une clause pénale ?

105. UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSE CONTENANT UNE CLAUSE PÉNALE. Malgré l'intitulé de la clause, nous considérons qu'il s'agit d'une clause résolutoire expresse parce que, même si la condition consistant dans la notification de l'autre partie ne figure pas dans la rédaction de la clause, les autres deux conditions requises pour une telle clause sont réunies (*voir point 101*). Également, nous estimons que derrière l'appellation « indemnité de résiliation » se trouve cachée en réalité une clause pénale pour deux raisons.

Primo, la clause pénale est l'accord par laquelle les parties au contrat s'engagent à verser une indemnité forfaitaire pour les dommages pouvant être encourus en raison de l'inexécution des obligations²⁵⁸, ce qui dans le cas d'espèce, est visé par le paragraphe B) (*voir point 104*). Par contre, la clause de dédit donne le droit aux cocontractants de mettre fin au contrat de manière unilatérale, en payant une somme qui est la contrepartie de l'exercice du droit de résiliation²⁵⁹.

Secundo, le caractère indemnitaire de la clause tient compte, du caractère essentiellement financier du contrat de *leasing*²⁶⁰, du solde impayé par le *lessee*, le coût pour le *lessor* du capital qu'il a investi et les frais extraordinaires causés par la fin anticipée de l'accord²⁶¹. Or, ces éléments ont été pris en compte (*voir point 104*).

²⁵⁷ Article 10, paragraphe 3 des conditions générales 2017 de D'IETEREN FINANCE, disponibles sur <http://www.vdfin.be/> (22 avril 2017).

²⁵⁸ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1023, n° 1272.

²⁵⁹ Cass., 22 octobre 1999, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be/> (22 avril 2017).

²⁶⁰ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1024, n° 1273.

²⁶¹ H. DHONDT / Y. VAN COUTER, *o.c.*, p. 161, n° 12.

Sous-section II. La disparition du contrat de vente et son incidence sur le contrat de *leasing* financier mobilier

§1. *L'annulation du contrat de vente*

106. PROBLÉMATIQUE. Dans les lignes précédentes, nous avons expliqué que l'erreur et, de manière générale, tout vice du consentement sont sanctionnés par la nullité du contrat (*voir points 47 et 48*). Or, si le juge venait à prononcer la nullité du contrat, quels sont les effets de celle-ci sur le contrat de *leasing* financier mobilier ?

A. Première réponse possible : caducité en vertu de la perte de la cause

1) Une seule cause dans un groupe de contrats

107. LE GROUPE DE CONTRATS. Nous estimons que, si bien le contrat de vente et le contrat de *leasing* financier mobilier portent sur le même bien, il n'en reste pas moins que la prestation essentielle diffère dans les deux conventions.

D'une part, dans son arrêt du 27 octobre 1977, la Cour de cassation a décidé que le transfert du droit de propriété d'une chose mobilière ou immobilière constitue l'élément essentiel du contrat de vente²⁶². D'autre part, dans un contrat de location-financement « *le rôle du bailleur est essentiellement celui d'un financier de sorte que son obligation de délivrance visée à l'art. 1719 du code civil se limite au seul fait matériel de mettre la chose à disposition du locataire* »²⁶³.

Ceci nous motive à dire que dans une opération de location-financement, le contrat de vente et le contrat de *leasing* financier mobilier se combinent dans leur formation et dans son exécution.

Comme il a été exposé antérieurement, l'opération de location-financement est un exemple de groupe de contrats (*voir points 24 à 26*). S'il est vrai que du point de vue juridique le contrat de vente et le contrat de *leasing* ont été conclu séparément, il n'en reste pas moins que du point de vue économique ces conventions forment un tout en vertu de leur objet ou de leur but

²⁶² Cass., 27 octobre 1977, *Pas.*, 1978, I, p. 255.

²⁶³ Mons, 26 juin 1991, *R.D.C.*, 1992, p. 615.

commun²⁶⁴.

Cet avis est partagé par P. A. FORIERS lorsqu'il écrit que les contrats qui constituent l'opération de location-financement composent un ensemble contractuel²⁶⁵.

108. LE CONTRAT *LEASING* N'A QU'UNE SEULE CAUSE. Nous considérons qu'il ne faut pas perdre de vue que dans l'opération de location-financement, le futur preneur désire se procurer de l'équipement ou le renouveler, ce qui d'ailleurs lui permettra de maintenir ou augmenter sa compétitivité et/ou ses bénéfices. Ainsi, nous estimons que c'est le souhait de se procurer de l'équipement ou de le renouveler qui est la seule cause qui motive le preneur à conclure un contrat de *leasing*.

Toutefois, nous estimons qu'autour de cette seule et unique cause se trouvent divers facteurs qui sont pris en compte par le futur preneur, notamment le facteur fiscal et le facteur financier.

Ainsi, une fois que le futur preneur a choisi les biens auprès du vendeur et qu'il s'entend avec lui sur les éléments essentiels du contrat de vente, le futur preneur s'engage dans la recherche d'une société de location-financement qui puisse intervenir dans l'acquisition dudit matériel.

Par conséquent, la vente est la cause du bail²⁶⁶. De ce fait, si l'annulation du contrat de vente est déclarée, le matériel vendu retournera dans le patrimoine du vendeur et le contrat de *leasing* sera mis à néant²⁶⁷.

Pour ces motifs, nous pensons qu'une fois que le juge aura prononcé l'annulation du contrat de vente, le *lessee* pourra agir en justice pour obtenir l'annulation, cette fois-ci, du contrat de *leasing* financier mobilier.

À cet égard E. BREWAEYS écrit « *De vernietiging van de verkoop heeft voor gevolg dat het leasingcontract eveneens verbroken wordt. Deze oplossing volgt uit het feit dat het leasingcontract zijn oorzaak vindt in de verkoopovereenkomst, en daarmee ondeelbaar verbonden is* »²⁶⁸.

Dans ce sens et par application du droit belge, la Cour supérieure de justice de Luxembourg a

²⁶⁴ I. SAMOY, *o.c.*, p. 10, n°5.

²⁶⁵ P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 15, n°2.

²⁶⁶ E. DE CANNARD D'HAMALE, note sous Bruxelles, 19 novembre 1986, *D.I.T.*, 1988/1, p. 49.

²⁶⁷ P.H. DELVAUX, « Les groupes de contrats et la responsabilité contractuelle du fait d'autrui (rapport belge) » in : *Les effets du contrat à l'égard des tiers. Comparaisons franco-belges*, M. FONTAINE et J. GHESTIN (dir.), Paris, L.G.D.J., 1992, p. 378.

²⁶⁸ E. BREWAEYS, *o.c.*, p. 51, n° 37.

décidé d'annuler le contrat de vente « *au motif que [le locataire] avait commis une erreur portant "sur une qualité substantielle, sinon essentielle, de la chose vendue", erreur qui avait vicié [son] consentement. Cet anéantissement rétroactif autorise le crédit-preneur à faire constater également la nullité du crédit-bail, même si celui-ci comporte des clauses aux termes desquelles la société de crédit-bail "ne peut être tenue d'aucune responsabilité en cas de fonctionnement défectueux" du matériel livré : s'il n'y a plus de vente, il ne peut plus y avoir de crédit-bail et les clauses de ce dernier ne peuvent faire échec à cette conséquence [...] le contrat de vente et le contrat de crédit-bail sont des contrats groupés, liés l'un à l'autre [...]. Cette interdépendance juridique se manifeste par le fait que la vente est la cause du crédit-bail comme le crédit-bail est la cause de la vente. Comme l'existence de la cause d'une obligation s'apprécie au moment de la formation du contrat, l'anéantissement rétroactif de la vente entraîne à son tour la nullité du crédit-bail pour absence de cause* »²⁶⁹.

2) Une double cause

109. LE CONTRAT DE LEASING A DEUX CAUSES. Contrairement à ce qui a été soutenu par la Cour supérieure de justice de Luxembourg (voir point 108), A. CHAMBEROD et P. A. FORIERS considèrent que la nullité du contrat de vente n'a pas d'effets sur le contrat de location-financement, en considérant qu'il y a deux causes qui motivent le preneur à conclure le contrat de *leasing* : l'obtention du matériel et le financement²⁷⁰.

De ce fait, même si la nullité de la vente est déclarée, au moins la cause tenant au financement continue d'exister, ce qui explique que le preneur devra poursuivre l'exécution de son obligation de payer les loyers si cela est prévu²⁷¹.

B. Deuxième réponse possible : caducité en vertu de la perte de l'objet

110. Lors de l'*interview* réalisé auprès de B. KOHL²⁷², cet auteur considère que l'argument de la perte de la cause poserait un problème. D'après cet avocat, la caducité par disparition de la cause n'est pas admise de manière générale en droit belge pour les contrats à titre onéreux. Plus

²⁶⁹ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence », *o.c.*, p. 67, n°89.

²⁷⁰ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 138, n° 23.

²⁷¹ *Idem.*

²⁷² *Interview* réalisé auprès de B. KOHL le 18 avril 2017, disponible sur l'annexe 2.

précisément, le professeur B. KOHL estime que la disparition de la cause après que le contrat soit formé n'est pas une cause de caducité des contrats.

Toutefois, il considère qu'il faudrait aborder la question différemment et dire qu'à la suite de l'annulation du contrat de vente, le bien faisant l'objet du contrat de *leasing* devra être rendu au vendeur, ce qui aura pour conséquence que le *lessee* pourra invoquer la caducité du contrat de *leasing* par disparition de son objet.

§2. La résolution du contrat de vente

111. UN EFFET FAISANT L'UNANIMITÉ QUI DOIT ÊTRE NUANCÉ. Antérieurement, il a été expliqué que la résolution est la sanction au non-respect des engagements contractuels, mais aussi une cause de dissolution des contrats (*voir point 101*).

La doctrine majoritaire admet que la résolution de la vente conclue entre le *lessor* et le fournisseur produit des effets sur le contrat de *leasing* dès lors qu'elle prive ce dernier de son objet, entraînant ainsi sa caducité²⁷³.

Selon P.A. FORIERS, si le contrat de location-financement prend fin c'est parce que son exécution devient matériellement impossible. Ainsi, la caducité du contrat de *leasing* aura lieu de plein droit et sans avoir égard du motif étant à l'origine de l'impossibilité matérielle d'exécution²⁷⁴.

À ce sujet, le Tribunal de commerce de Bruxelles a décidé que « *la résolution de la vente entraîne celle du contrat de location-financement devenu sans objet* »²⁷⁵.

Toutefois, certains auteurs considèrent qu'il faut nuancer cette solution en vertu des clauses que les parties insèrent dans le contrat de *leasing*, notamment celles qui stipulent qu'en cas de perte matérielle ou juridique du bien le contrat de location-financement ne prendra pas fin ou celles qui prévoient qu'en tout état de cause, le *lessor* devra être couvert d'un montant égal aux loyers restant à payer²⁷⁶.

²⁷³ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, p. 134, n° 20 ; B. KOHL, « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », *o.c.*, p. 24, n° 25 ; SERVICE FÉDÉRAL DE L'ENSEIGNEMENT, *o.c.*, p. 13, n° 2 ; A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 330, n° 12.

²⁷⁴ P.A. FORIERS, « Les contrats commerciaux – Chronique de jurisprudence », *R.C.J.B.*, 1987, p. 108, n° 29 cité par A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 330, n° 12.

²⁷⁵ Comm. Bruxelles, 7 janvier 1980, *Pass.*, 1980, II, p. 1.

²⁷⁶ A. CHAMBEROD / P. A. FORIERS, *o.c.*, pp. 134 et 135, n° 21.

D'après P.A. FORIERS, le contrat — ou l'obligation — ne prendra fin que si son exécution en nature devient impossible. Ainsi, le lien obligatoire persiste pour tout ce qui échappe à l'impossibilité d'exécution²⁷⁷.

Dans ce sens, le tribunal de commerce de Mons a décidé que « *si la résolution du contrat de vente a pour effet d'entraîner la caducité ou la résiliation du contrat de leasing, les parties peuvent aménager les conséquences de cette situation et faire peser sur le lessee une véritable obligation de garantir le lessor contre toutes les conséquences préjudiciables découlant de cette résolution* »²⁷⁸.

Pour sa part, la Cour d'appel de Gand a décidé qu'en l'absence d'une clause qui oblige le *lessee* à payer les loyers malgré la résolution de la vente, cette partie au contrat serait libérée de ses obligations à l'égard de la société de location-financement²⁷⁹.

Enfin, FR. BRUYNS considère que le *lessor* pourrait agir en justice afin d'obtenir le paiement de dommages et intérêts à charge du *lessee* ou du fournisseur dans l'hypothèse où le premier aurait commis une faute lors de l'agrégation du bien ou dans le cas où le deuxième aurait manqué à son obligation de délivrance²⁸⁰.

²⁷⁷ P.A. FORIERS, « Les contrats commerciaux – Chronique de jurisprudence », *R.C.J.B.*, 1987, p. 98, n° 21 cité par A. VERHEYDEN, *o.c.*, p. 330, n° 12.

²⁷⁸ Comm. Mons, 30 septembre 2004, *DAOR*, 2005, p. 33, n° 73.

²⁷⁹ Gand, 21 novembre 1996, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 225, note de B. CLAESSENS.

²⁸⁰ FR. BRUYNS, « La location-financement ou leasing mobilier », *o.c.*, p. 1021, n° 1269.

CONCLUSION

Le *leasing* financier mobilier est un outil de développement des entreprises installées en Belgique puisqu'il leur permet d'atteindre leurs buts, notamment en terme de production et de qualité, sans laisser de côté l'aspect économique lié à ces objectifs.

Toutefois, l'absence d'une législation unique réglant de manière approfondie les rapports entre les trois parties intervenant dans l'opération ou organisant le sort à réserver au contrat de *leasing* financier mobilier à la suite de la disparition du contrat de vente, donne lieu aux développements doctrinaux et jurisprudentiels qui, dans la plupart des cas, parviennent à trouver des solutions communes.

Mais, que faire si le législateur n'intervient pas ? Que faire s'il n'y a pas de jurisprudence constante qui puisse être utilisée pour répondre aux différentes questions pratiques liées à cette opération ?

C'est là que la doctrine intervient pour donner une réponse à ces problèmes en faisant appel aux différents principes qui constituent la théorie générale des obligations et aux règles qui régissent les divers contrats existant en droit belge.

Pour cette raison, nous croyons que le *leasing* financier mobilier est un contrat qui n'a pas une personnalité propre comme le contrat de dépôt ou le contrat d'entreprise. Par contre, il a une personnalité *sui generis* qui découle des règles et principes qu'il emprunte de la théorie générale des obligations et des autres contrats, comme le contrat de bail, de vente ou du mandat.

En conclusion, le *leasing* financier mobilier est l'hybride du droit des contrats et des obligations.

ANNEXES

I. Conditions générales de location de juillet 2013 BELFIUS LEASE

Conditions Générales de Location-Financement de juillet 2013

Dispositions légales et durée de validité

1. Le locataire n'acquiert d'autre droit sur le matériel loué que le droit d'usage, et ce conformément aux clauses du présent contrat et à la réglementation y relative. La transmission d'une proposition de contrat par le bailleur au locataire ne vaut qu'à titre d'offre. Cette offre échoit automatiquement, sauf dérogation accordée par le bailleur, si le bailleur n'est pas en possession de l'accord valable du locataire sur cette proposition de contrat au plus tard un mois après la date d'établissement de celle-ci.

Objet du contrat

2. Le bailleur donne en location-financement au locataire, qui accepte, le ou les objet(s) décrit(s) dans les Conditions Particulières de ce contrat, ci-après dénommé(s) « le matériel », ce terme couvrant dans le présent contrat l'entiereté de celui-ci. Tous les locataires, preneurs de leasing, ayant signé le présent contrat seront tenus, de façon solidaire et indivisible, au respect des engagements qui en découlent. Ils reconnaissent que la faillite d'un des locataires, qu'il soit ou non exécuté, ne leur profite pas, et resteront par conséquent tenus de leurs obligations à l'égard du bailleur. Chaque locataire certifie avoir la qualité en vertu de laquelle il agit et avoir les compétences pour contracter valablement avec le bailleur.
3. Le locataire déclare expressément que le matériel loué est destiné exclusivement à des fins professionnelles. Le fournisseur, le matériel ainsi que les conditions d'acquisition ont été choisis, spécifiés et négociés par le locataire sous sa seule responsabilité et en dehors de toute intervention du bailleur. Le locataire assume seul ses choix, à l'entière décharge du bailleur. Le bailleur acquiert uniquement le matériel en vue de sa location au locataire suivant les indications et spécifications fournies par lui.

Livraison, réception et installation

4. Le matériel est livré directement par le fournisseur et devra être réceptionné et enlevé par le locataire sous sa responsabilité, à ses frais et risques. La livraison, l'enlèvement, l'installation, le montage, la mise en route ainsi que tout événement y relatif se feront aux frais et risques du locataire. Tous les frais précités ainsi que ceux dus en raison de la livraison d'un matériel provenant de l'étranger seront dus par le locataire (dédouanement, droits d'importation et taxes, frais liés au change...). S'ils sont portés à charge du bailleur, ce dernier sera en droit de les imputer au locataire.
5. Le locataire autorise le bailleur, dans le cadre du présent contrat, à effectuer tous acomptes et paiements dans le but de ou suite à l'acquisition du matériel, même si celui-ci n'est pas encore livré ou réceptionné ou même pas prévu dans le montant de l'investissement. Dans les cas de paiement fait à titre d'avance ainsi que de livraison partielle du matériel ou pour toute autre dépense effectuée par le bailleur dans le cadre du présent contrat, ce dernier se réserve le droit de démarquer la facturation des loyers définitifs de ce contrat. À défaut, le locataire s'engage à rémunérer le bailleur au taux d'intérêt débiteur EURIBOR 3 mois augmenté de 350 points de base, à partir du jour de son paiement jusqu'au jour du début de l'échéancier des loyers définitifs. Ces intérêts seront dus trimestriellement à terme échu. Au cas où la facturation des loyers n'a pas débutée endéans les trois mois suivant la date de signature du présent contrat, le locataire sera redevable, sur base mensuelle et à partir du quatrième mois jusqu'à la date de début du calendrier des loyers définitifs, d'une commission de réservation à concurrence de 0,25 % appliquée sur la partie non encore prélevée du montant de l'investissement tel qu'il a été repris à l'article 1 des Conditions Particulières.
6. Lors de la livraison du matériel, le locataire est tenu, sans aucun délai, de dresser et de signer sans réserve le Procès-Verbal de Réception, ci-après dénommé le "PV", constatant le parfait état et la conformité du matériel livré à l'objet du contrat et à la commande, de le faire contresigner par le fournisseur et de l'envoyer immédiatement au bailleur, même si, par suite de circonstances, le matériel livré ne peut être utilisé directement. La signature du PV par le locataire implique, pour ce dernier, la prise en charge du matériel sans recours possible contre le bailleur, elle implique, en outre, que le bailleur subroge le locataire en tous ses droits, recours et actions contre le fournisseur et/ou le constructeur et/ou le transporteur, sans aucun recours contre le bailleur, quant au choix, à la garantie et à la conformité du matériel. En cas de non-conformité du matériel, le locataire doit rédiger un Procès-Verbal de Vices qui reprend expressément tous les vices et qui doit être envoyé par recommandé au bailleur et au fournisseur. Si, dans les huit jours calendriers suivant la livraison du matériel, le bailleur ne reçoit aucun Procès-Verbal de Réception ou de Vices, le locataire sera automatiquement supposé avoir accepté le matériel sans réserve.
7. Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de la non livraison éventuelle du matériel, ni astreint à ce titre au paiement d'un quelconque dédommagement. Le locataire reconnaît expressément que le présent contrat sera résolu, sur simple avis du bailleur envoyé par lettre recommandée, le cas échéant également adressé au fournisseur, dans le cas où le matériel ne serait pas, entièrement ou partiellement, livré ou réceptionné régulièrement ou dès lors que, quelle que soit la raison, le contrat ne peut (plus) être exécuté, par exemple en cas de livraison tardive, de livraison de matériel défectueux, de refus de réception du matériel par le locataire, que ce soit partiel ou en son entier, si le véhicule loué n'est pas immatriculé conformément aux stipulations contractuelles, en cas de remise d'un PV non conforme ou d'envoi du PV dans un délai excédant 8 jours calendriers à dater du jour de la livraison, tous droits du bailleur nés antérieurement à cette résolution restant saufs. Dans tous les cas où il sera fait application du présent article, le locataire sera subrogé de plein droit dans les droits et obligations du bailleur à l'égard du fournisseur.
- Si le PV est envoyé au bailleur plus de 8 jours calendriers après la livraison, le bailleur se réserve le droit d'exécuter tout de même ce contrat moyennant une révision des loyers conformément au mode de calcul décrit à l'article 8 ci-dessous aux taux de référence en vigueur le jour de la réception du PV dans le chef du bailleur.
- Tous les acomptes, paiements anticipés, intérêts intercalaires ainsi que tous frais exposés par le bailleur en raison ou en vue de l'acquisition ou de la location du matériel et les autres dépenses effectuées par le bailleur dans le cadre de l'exécution de ce contrat, y compris tous frais et dépenses quelconques qui seraient la conséquence, directe ou indirecte, de toute procédure dans laquelle le bailleur serait impliqué, doivent être remboursés par le locataire, et ce à la première demande du bailleur. En outre, le locataire sera redevable d'une indemnité équivalente à 5 % du montant d'investissement avec un minimum de 125 EUR.

Loyers

8. Les loyers sont payables par anticipation et par domiciliation bancaire suivant les périodicités fixées dans les Conditions Particulières. Le premier loyer est dû au moment de la livraison du matériel. Les loyers suivants sont payables le 10 ou le 20 des périodes suivantes, selon que la livraison a eu lieu lors de la première ou deuxième quinzaine du mois. Entre la date d'établissement du présent contrat et la prise d'effet de la facturation, le bailleur se réserve le droit de réviser les loyers par simple avis adressé au locataire en raison de la variation éventuelle du montant d'investissement ou des taux d'intérêts de référence ainsi qu'en fonction de tout élément pouvant modifier les conditions d'achat dans le chef du bailleur. Toute modification d'un taux de référence entre la date d'établissement du contrat et le début de la facturation aura comme conséquence une adaptation proportionnelle des loyers. Le taux pris comme référence est le Belgian Prime Rate (ci-après dénommé "PR") moyen pondéré sur 'n' années (n=durée contractuelle arrondie au nombre d'années supérieur). Le PR moyen pondéré = $(PR \ 1 \times n + PR \ 2 \times n + 2 + \dots + PR \ n' \times n) / (1+2+\dots+n)$. Si la durée de ce contrat dépasse 10 ans, le PR sera remplacé par l'Interest Rate Swap Ask. À partir du paiement du premier loyer, les loyers restent fixes pour la durée du contrat, sauf si des changements se produisent dans le régime fiscal, légal ou réglementaire sous lequel l'opération ressort. Si le prix du matériel doit être payé dans une autre devise que l'euro, sa contre-valeur en euro sera déterminée sur base du cours du jour en vigueur pour cette devise le jour où le paiement est effectué au fournisseur. Les loyers seront recalculés sur base de ce montant. Dans l'hypothèse où, à la date de calcul d'une ou de plusieurs redevances de loyer périodiques ainsi que d'une redevance d'intérêts relative à toute somme quelconque due du chef du présent contrat, pendant une période de location ou antérieure à celle-ci, il se produit une perturbation du marché (soit la modification, l'indisponibilité ou l'indétermination d'un taux ou indice de référence auquel renvoie le présent contrat), le nouveau taux ou indice de référence sera celui qui remplace l'ancien ou celui qui se rapproche le plus du coût du financement du matériel. Dans l'hypothèse où il n'existe pas de nouveau taux ou indice de référence ou si le bailleur constate que sur le marché interbancaire concerné le coût du financement sur lequel il s'appuie, serait supérieur aux taux de référence au(x)quel(s) renvoie ce contrat, le taux d'intérêt applicable sera équivalent à la somme de : i) la marge applicable ; ii) le taux annuel en pourcentage correspondant au coût supporté par le bailleur pour se financer par tout moyen raisonnable qu'il aura sélectionné.
- En cas de retard de paiement du loyer ou de toute autre somme due en vertu de la présente convention aux échéances convenues, le locataire sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de 1,5 % par mois sur les sommes impayées, majoré d'une pénalité forfaitaire de 25 EUR pour toute échéance non respectée.
- L'obligation du locataire d'effectuer tous paiements relatifs au présent contrat est absolue et inconditionnelle. Aucune réclamation ou litige, de quelque nature que ce soit, ne suspend son obligation de payer. Le locataire ne pourra prétendre à aucune déduction, réduction, compensation, suspension, résiliation, indemnité ou dommages et intérêts à l'égard du bailleur, en cas de perte de jouissance, totale ou partielle, du matériel loué ou même en cas d'impossibilité totale ou partielle d'utiliser le matériel suite à une avarie, une avarie, une destruction ou tout fait généralement quelconque.

Utilisation du bien loué

9. Le locataire s'engage à utiliser le matériel loué suivant sa destination et en bon père de famille, ainsi qu'à respecter strictement toutes les dispositions légales et réglementaires liées à la détention ou à l'utilisation du matériel loué. Le locataire garantira entièrement le bailleur des conséquences éventuelles du non-respect de ces dispositions légales et réglementaires. Le locataire doit conserver le matériel en parfait état d'entretien et se conformer aux instructions techniques ; il doit procéder, à ses frais, à l'entretien et à toutes les réparations utiles. Ces frais ainsi que les frais d'utilisation seront facturés à son nom et devront être acquittés par lui immédiatement lors de la présentation des factures. Les pièces, équipements et accessoires incorporés au matériel par le locataire deviennent de plein droit la propriété du bailleur sans aucune indemnité ni compensation, sauf le droit du bailleur d'exiger que le matériel soit restitué dans son état d'origine. Le locataire s'interdit d'apporter des modifications substantielles au matériel. Lorsque la bonne fin des devoirs décrits ci-dessus l'exige et/ou à la demande du bailleur, le locataire s'engage à souscrire à ses frais auprès du constructeur, du fournisseur ou de tout autre tiers agréé par eux ou par le bailleur, un contrat d'entretien pour la durée de la location. Le matériel loué doit rester destiné à l'exploitation normale de l'entreprise du locataire. Le bailleur ou son délégué peut avoir accès en tout temps à l'entreprise du locataire ou sa résidence afin d'inspecter le matériel loué. Le bailleur a plus le droit de requérir tous renseignements et de procéder à une enquête sur l'état de l'entreprise, le locataire mettant à disposition du bailleur ou de son délégué ses comptes annuels et tous autres documents utiles. Les frais éventuels de ces enquêtes sont à charge du locataire. L'utilisation du matériel en dehors de l'Union Européenne est soumise à l'accord écrit et préalable du bailleur.

Propriété du bien

10. Le matériel est la propriété exclusive du bailleur. Le locataire ne peut céder à titre gratuit ou onéreux ni grever d'aucun droit réel, charge ou privilège tout ou partie du matériel. Le prêt, la sous-location, la cession ou le nantissement de droits résultant du présent contrat sont subordonnés à l'accord préalable et écrit du bailleur. Le locataire doit, en toutes circonstances, par tous les moyens et à ses frais, faire connaître le droit de propriété du bailleur et le faire respecter. Le locataire apposera, durant toute la durée du contrat, sur le matériel loué une plaquette lisible et visible mentionnant que le matériel est la propriété du bailleur et ce en lettres ineffaçables, de manière permanente et à un endroit visible. Si le locataire n'est pas propriétaire du bien immeuble où le matériel loué se trouve ou s'il cesse d'en être propriétaire en cours du présent contrat, il s'engage à donner connaissance par lettre recommandée au propriétaire du bien immeuble que le matériel loué ne lui appartient pas et qu'il ne peut être compris dans le privilège mentionné à l'article 20, 1° de la loi du 16 décembre 1851. Le même avertissement devra être donné aux éventuels créanciers hypothécaires ainsi qu'aux titulaires d'un gage sur fonds de commerce ou sur la totalité des actifs du locataire ou d'un privilège agricole. Le locataire fournira au bailleur la preuve que ces obligations ont été respectées. Le locataire est tenu d'avertir immédiatement le bailleur par lettre recommandée dans les cas où :
 - un tiers saisirait tout ou partie du matériel ou prendrait des mesures conservatoires visant celui-ci. En pareil cas, le locataire devra notifier au tiers saisissant que le matériel appartient au bailleur et défend le droit du bailleur ;
 - tout ou partie du matériel serait impliqué dans un accident ayant provoqué un dommage matériel et/ou corporel ;
 - tout ou partie du matériel serait réquisitionné, volé, endommagé, détruit, etc.Le locataire ne peut, sans accord écrit du bailleur, déplacer le matériel sauf lorsqu'il s'agit de matériel mobile par nature. Le cas échéant, tout déplacement doit être effectué suivant les règles de l'art, conformément aux instructions du fabricant et/ou du fournisseur.
11. Pour assurer la bonne exécution de ses engagements, le locataire cède au profit du bailleur toutes les créances qu'il possède ou possèdera à l'égard de tiers. Le bailleur reconnaît avoir reçu à titre de gage la somme stipulée aux Conditions Particulières du contrat et s'engage à la rembourser au locataire après l'accomplissement par ce dernier de toutes les obligations qui lui incombent. Il est entendu que, dans tous les cas de défaut du locataire, le bailleur pourra déduire de ce gage les sommes échues et exigibles. Si le locataire néglige de restituer tout ou partie du matériel, le bailleur pourra conserver ce gage à titre d'indemnité complémentaire.

Responsabilités du locataire

12. Le locataire accepte expressément que le bailleur n'assume aucune responsabilité de quelque sorte et pour quelque cause que ce soit envers le locataire ou envers quiconque à la suite notamment de toute perte ou dommage résultant directement ou indirectement du matériel et de son utilisation, d'une défaillance de celui-ci, d'un défaut de fonctionnement ou de rendement, de toute interruption de son utilisation, de la qualité de l'emploi, de l'aptitude à l'usage prévu, d'un éventuel manque à gagner, etc. Le bailleur ne donne aucune garantie, ni expresse ni implicite, relative au matériel loué. Le bailleur n'assume pas non plus la garantie des vices cachés. Aucun recours ne peut être exercé contre lui en raison d'un tel vice caché, de tout autre vice ou d'une expiration par des tiers.
- Le bailleur subroge le locataire dans tous les droits qu'il pourrait avoir contre le fournisseur du matériel loué du chef d'un quelconque vice. La responsabilité envers les tiers, du chef d'usage et de la garde du matériel loué, incombe exclusivement au locataire même si le dommage a été causé par un vice de la chose. Le locataire s'adressera, par conséquent, exclusivement au fournisseur pour toute réclamation éventuelle et intentera tout recours éventuel contre ce dernier. Le contenu du présent article n'est aucunement destiné à empêcher le locataire de bénéficier directement des garanties données par le fournisseur et le fabricant du matériel loué. Aussi, le locataire garantit le bailleur contre tout recours qui pourrait être exercé contre le bailleur en ce qui concerne le matériel, sa fabrication, sa détention ou son utilisation ainsi que tout recours concernant les brevets ou licences.

Assurance obligatoire

13. A. Le locataire s'engage à souscrire à ses frais une police d'assurance pendant toute la durée de la location et jusqu'à restitution du matériel, auprès d'une compagnie agréée par la FSMA, couvrant les risques suivants :
 - sa responsabilité de chef d'entreprise et de gardien-utilisateur du matériel et ce pour tout dommage causé à des personnes ou à des biens ;
 - les risques de détérioration, de perte et/ou de destruction totale ou partielle du matériel, quelle que soit la cause du dommage (incendie, vol, bris de machine, explosion, foudre, chute d'avion, etc.), même s'agissant d'un cas fortuit ou de force majeure ;
 - tout autre risque dont le bailleur peut raisonnablement demander qu'il soit couvert, même en cours de contrat.B. Le capital assuré devra au moins être égal à la valeur à neuf du matériel diminuée de la somme des loyers déjà échus et actualisés à la date d'échéance du premier loyer de ce contrat. Le contrat d'assurance sera conclu avant la livraison du matériel et une attestation en sera donnée au bailleur, au plus tard à la date de prise d'effet de la location.
- B. Le locataire s'engage à produire, à la première demande du bailleur ou de son mandataire, la preuve de l'existence de ce contrat d'assurance et du paiement des primes, lesquelles sont exclusivement à charge du locataire pour la durée entière de ce contrat de location-financement. Si le locataire n'est pas à même de prouver endéans les 20 jours calendriers de cette demande, qu'il a conclu les polices d'assurances décrites au point A. ci-dessus, le bailleur, en sa qualité de propriétaire du matériel, aura le droit de prendre en charge la couverture de ces risques, pour la durée restante de ce contrat et moyennant une redevance au locataire et soumise au même régime que les loyers. Le locataire sera présumé accepter la façon dont le bailleur prendra en charge ces risques ainsi que le mode de règlement de ces redevances pour autant que le bailleur ou son mandataire les lui aura communiqué par simple écrit. Le locataire restera de toute façon responsable en ce qui concerne la responsabilité civile relative au matériel ainsi que l'assurance de celle-ci.
- C. Le locataire cède au bailleur tous ses droits futurs relatifs à l'assurance du matériel aussi bien que ses droits résultant de toute assurance contractée par l'auteur d'un éventuel dommage. Le contrat d'assurance doit prévoir que toutes(s) éventuelle(s) annulation de la part de l'assureur ne pourront prendre effet qu'après préavis écrit de trente jours au locataire, au bailleur et aux éventuels cessionnaires de celui-ci. Dans les polices ou avenants, il sera prévu que la compagnie d'assurances prend l'engagement de verser exclusivement entre les mains du bailleur toute indemnité payée en cas de sinistre.

Résiliation

14. Le bailleur peut mettre fin à tout moment au présent contrat, sans préavis ni mise en demeure ou formalité quelconque, par simple notification faite au locataire par lettre recommandée dans les cas :
 - où le locataire ne remplit pas une quelconque des obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat ou de n'importe quel autre contrat qu'il a conclu avec le bailleur ;
 - où le locataire cesse son activité professionnelle ou lorsque la société locataire fusionne ou est dissoute ;
 - de cessation de paiement du locataire, de demande de termes et délais de paiement, de demande de protection contre ces créanciers, lorsqu'un effet portant sa signature vient à être protesté ou si une saisie est pratiquée à sa charge et plus généralement lorsque la solvabilité ou la situation financière du locataire ou de ses garants a évolué de telle manière que le bailleur puisse craindre pour la bonne fin de l'opération ;
 - de scission, d'absorption, de mise en liquidation ou de modification de l'actionnaire du locataire ;
 - en cas d'inexactitude dans les déclarations du locataire ou la survenance d'un événement qui perturbe la relation de confiance sur laquelle ce contrat a été basé ;
 - où le locataire se trouve dans une situation telle que ses dettes deviennent de par la loi immédiatement exigibles ;
 - où les primes d'assurance sont impayées ou en cas de sinistre total ou de dégâts sérieux rendant impossible l'usage normal du matériel ;
 - où les garanties prévues dans les Conditions Particulières ne sont pas constituées endéans les trois mois de la date d'établissement de ce contrat ou sont altérées.

De plus, le présent contrat sera résilié de plein droit, à charge du locataire, en cas de faillite du locataire à la date du jugement déclaratif de faillite ainsi qu'en cas de décès de la(les) personne(s) physique(s) qui est(sont) le(s) seul(s) locataire(s).

Par la résiliation prévue dans les cas repris ci-dessus, le bailleur est autorisé à reprendre sans aucune formalité le matériel loué et à le revendre. Le locataire assurera sa collaboration pour réaliser cette remise en possession sous peine de devoir supporter les conséquences dommageables de sa négligence ; les frais éventuels seront à sa charge (démontage, emballage, transfert ou transport, assurances, etc.). La valeur nette de réalisation du matériel obtenue par le bailleur sera déduite du montant total dû par le locataire. Le locataire renonce expressément à tout recours envers le bailleur quant au prix de vente du matériel. Dans tous les cas de résiliation, le locataire est redevable, outre des loyers échus non payés augmentés des intérêts de retard et de la majoration forfaitaire tels que prévus à l'article 8 des présentes Conditions Générales, d'une indemnité forfaitaire fixée à la somme de tous les montants que le bailleur devra encore recevoir à ce moment-là en vertu de ce contrat (loyers à échoir, autres prestations, ...) actualisés au taux de référence déterminé à l'article 8 et diminué de 2,5 % sans que ce taux d'actualisation puisse devenir négatif et augmenté de l'option d'achat. Un montant de 250 EUR sera ajouté comme frais de dossier.

Option d'achat - Restitution du matériel

15. Le locataire fera connaître au bailleur son intention de lever l'option d'achat au moins trois mois avant la fin de la durée de location. En cas de silence, le locataire sera présumé avoir renoncé à cette option d'achat et le bailleur aura le droit d'exiger la restitution du matériel par le locataire comme décrit dans l'article suivant.
- Cette option d'achat pourra être levée que pour autant que le locataire ait rempli toutes ses obligations contractuelles qui lui incombent en vertu du présent contrat ou de tout autre contrat conclu entre lui et le bailleur.
- En cas de levée d'option d'achat, le transfert de propriété du matériel ne se réalisera qu'après le paiement intégral de la facture relative à l'achat, des intérêts de retard, des loyers non acquittés et de toute somme due en vertu de la présente convention.
- Ce contrat n'est pas susceptible d'être prorogé par tacite reconduction. Le locataire aura, à l'expiration de la durée de location, à défaut de lever l'option d'achat et moyennant l'accord du bailleur, la faculté de retenir le matériel à des conditions à définir à ce moment. En cas de restitution choisie par le locataire ou voulue par le bailleur, le matériel devra être restitué aux frais du locataire dans les 2 jours calendriers suivants la fin du contrat au siège social du bailleur ou à tout autre endroit désigné par lui. Le matériel doit être remis en état de marche et en bon état d'entretien. Tout dommage ou détérioration qui dépasserait l'usure normale ouvrira un droit à indemnité dans le chef du bailleur et ce à charge du locataire. Tout retard de restitution obligera le locataire au paiement d'une indemnité de 1 % du loyer annuel par jour de retard. En outre, dans le cas où le matériel n'est pas restitué dans les délais, le bailleur aura le droit de procéder à l'enlèvement immédiat du matériel aux frais et sous la responsabilité du locataire, sans préjudice des autres droits du bailleur.

Divers

17. Si le matériel loué est un véhicule, le locataire procédera à ses frais à l'immatriculation du véhicule à son propre nom suivant les stipulations reprises aux Conditions Particulières, il souscrira les assurances obligatoires, présentera le véhicule au contrôle technique, respectera les prescriptions applicables en matière de transport de biens ou de personnes et la législation fiscale. Il supportera la taxe de mise en circulation et la taxe de circulation, même dans le cas où celles-ci auraient dû être avancées par le bailleur ainsi que le cas échéant l'Eurovignette. Pour les véhicules ayant une masse maximale autorisée de 4 tonnes ou plus, le locataire effectuera, en son nom, auprès de l'Administration des Contributions Directes dont il dépend, la déclaration concernant la taxe de circulation ainsi que les modifications éventuelles à celle-ci. Le locataire procédera au paiement de cette taxe, le cas échéant. Il garantit le bailleur contre les conséquences découlant du non-respect des prescriptions légales ou réglementaires et sera de plein droit et sans mise en demeure redevable à l'égard du bailleur ou d'un tiers cessionnaire du remboursement de toutes les amendes ou sommes quelconques que ces derniers seront amenés à déboursier de quelque chef que ce soit. Lors de la restitution du véhicule au bailleur, le locataire sera redevable envers lui d'une redevance de 0,15 EUR par kilomètre parcouru qui dépasse le total de 150.000 km.
18. Pour chaque modification contractuelle demandée par le locataire pendant la durée du contrat, des frais administratifs de 125 EUR + TVA seront imputés. Pour tous les coûts de gestion, de facturation, de correspondance et de reproduction de documents liés à ce contrat comme les factures, les tableaux d'amortissement, etc., des frais de gestion de 25 EUR + TVA seront imputés lors de la dernière échéance de chaque année de location. Plus les frais mentionnés aux Conditions Particulières du contrat sont indiqués hors taxes ; ces taxes seront facturées selon les taux en vigueur. Tous droits, charges, frais, honoraires, impôts et taxes ainsi que les amendes et intérêts y relatifs, de même que tous les autres accessoires, présents ou futurs, découlant directement ou indirectement du présent contrat et de son exécution, y compris ceux relatifs directement ou indirectement au matériel loué ainsi que tous frais judiciaires ou autres pouvant être issus de litiges y relatifs incombent au locataire et doivent être acquittés par lui.
19. Le bailleur pourra procéder à toute renouveau, toute délégation, tout nantissement, toute cession ou subrogation en tout ou en partie des droits ou créances découlant du présent contrat, ainsi qu'à une vente ou cession du matériel ou d'une partie de celui-ci, au profit de toute personne physique ou morale au choix du bailleur. Le locataire consent dès à présent et sans réserve à une telle opération et s'engage à signer à la première demande du bailleur tout document nécessaire à la régularisation juridique ou administrative de l'opération. Aussi, le locataire s'engage à régler toutes sommes dues au bénéficiaire de l'opération sans faire valoir d'exception, de compensation, de déduction ou de demande reconventionnelle. Le présent contrat annule et remplace toute convention orale ou écrite antérieure relative à son objet. Il ne peut être modifié que par un accord signé de toutes les parties. Ce contrat ne produit aucune novation. En cas de contradiction entre les Conditions Générales et Particulières du présent contrat, ces dernières prévalent. Les parties conviennent expressément dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes Conditions Particulières et Générales ou des parties de celles-ci s'avéreraient non valides, que cette nullité n'entraînera pas la nullité de toute la convention, ni d'un autre article ou partie d'article, et de les remplacer par d'autres clauses valides de manière à conserver l'équilibre économique de leurs engagements respectifs. Aucune renonciation ou modification des droits du bailleur n'est possible qu'en vertu d'une convention expresse et écrite ; ni le non-exercice entier ou partiel d'un droit quelconque, ni le retard dans l'exercice, ni tout autre acte quelconque ou omission ne peut être interprété ou assimilé comme une renonciation, suspension ou modification des droits du bailleur. Le locataire accepte de façon inconditionnelle qu'un exemplaire scanné de ce contrat et conservé par le bailleur aura la même portée légale que son original.
20. Toutes les dettes du locataire contractées à l'égard du bailleur ou des sociétés liées avec lui qui font partie du même groupe, sont unies et indivisibles, mêmes si elles découlent de contrats distincts. En conséquence, le bailleur aura le droit de résilier le présent contrat, aux torts du locataire, en cas de non-paiement par le locataire de l'une ou plusieurs de ses dettes envers le bailleur. Toute dette du locataire envers le bailleur, le locataire ou une société liée avec lui et faisant partie du même groupe, bénéficie en vertu d'un autre contrat conclu avec le locataire, servira de sûreté des engagements découlant du présent contrat et la valeur de réalisation éventuelle de ces sûretés pourra être compensée avec les créances nées du présent contrat, sans que ceci puisse entraîner novation.
21. Pour toute contestation concernant l'interprétation et l'exécution du présent contrat, les juridictions du siège social du bailleur seront seules compétentes. Ce contrat est régi par le Droit Belge. Les parties élisent domicile à leurs adresses respectives mentionnées dans les Conditions Particulières de ce contrat ; le bailleur à son siège social. Tous actes et exploits peuvent être valablement notifiés à ces adresses. Le bailleur pourra valablement signifier à la dernière adresse que lui a communiqué le locataire.
22. Le locataire et ses représentants acceptent que le bailleur et les entités du groupe de Belfius Banque S.A. ainsi que les entreprises auxquelles elles sont contractuellement liées ou en conséquence d'obligations légales, traitent leurs données à caractère personnel ainsi que celles de leur partenaire ou membres de leur famille, en ce compris les données relatives à leurs opérations de paiement, leur permettant de gérer leurs comptes, placements, crédits, assurances ou autres produits et afin de leur proposer les services et produits financiers appropriés, d'évaluer la relation avec eux, d'éviter les abus, de détecter les fraudes, de vérifier le respect par ses agents de leur contrat de mandat et de gérer le contentieux. Le traitement peut inclure la communication ou l'échange de données entre des entités précitées. Quand le bailleur collabore avec des tiers qui traitent certaines de ces données, ces tiers s'obligent à respecter la confidentialité des données. Toute personne peut s'opposer à tout moment à l'utilisation de ses données à caractère personnel dans les fins de marketing direct ou exercer son droit d'accès, de rectification, de suppression ou d'effacement auprès du Service Administratif, Place Rogier 11 à 1210 Bruxelles en joignant une copie du recto et verso de sa carte d'identité. Ce contrat peut donner lieu à l'enregistrement de données concernant le locataire et ses opérations de paiement dans la "Centrale des Crédits aux Entreprises" (ci-après "CCE") suite à la législation concernant la CCE, sous laquelle le bailleur est tenu à la déclaration. Le cas échéant, le locataire dispose d'un droit de consultation et de rectification de ces données tel que décrit sur le website de la Banque Nationale de Belgique : <http://www.bnb.be>.

II. Retranscription de l'*interview* de Maître Benoît Kohl, avocat au Barreau de Bruxelles, en date du 18 avril 2017

1. Le leasing c'est un groupe de contrats ou un contrat multipartite ?

B. KOHL. — C'est un groupe de contrats parce que ce n'est pas un seul contrat avec plusieurs parties différentes, mais un groupe de contrats qui sont interdépendants l'un de l'autre. Cela veut dire qu'il y a le contrat de *leasing* entre le *lessor* et le *lessee* et puis il y a le contrat de fourniture entre le *lessor* et le tiers fournisseur.

Donc, *a priori* c'est une opération avec plusieurs contrats distincts.

Maintenant, concrètement les contrats sont très reliés c'est-à-dire, il y a des conditions suspensives dans l'un pour que l'autre soit conclu, les conditions résolutoires, etc. On va faire des liens entre les contrats.

Toutefois, on pourrait en faire un contrat multipartite et dans ce cas, le fournisseur va intervenir au contrat de *leasing*. Vous, qu'est-ce que vous voyez comme conséquence ?

ALEJANDRA FUENTES. — Pour moi ce serait plus un groupe de contrats qu'un contrat multipartite, car dans un contrat multipartite il faut plus de trois personnes, et j'ai trouvé dans la doctrine que dans l'opération de *sale and lease back* il n'y a que deux personnes et il y a certains auteurs français qui disent que c'est tripartite pendant un certain moment, mais après le fournisseur il disparaît

B. KOHL. — C'est ça.

ALEJANDRA FUENTES. — Donc, mon idée c'est de dire que ce n'est pas un contrat multipartite et l'avantage d'y voir un tel contrat c'est au niveau de la résolution, des garanties.

B. KOHL. — C'est vrai que sinon il faudrait une cession de créances, une stipulation pour autrui. Mais aussi il faut préciser que la plupart des contrats de *leasing* sont des contrats qui sont faits par les banques, par un notaire donc, ces garanties sont transmises par le contrat de *leasing*.

Donc, c'est vrai qu'en théorie il y a une question de savoir si le *lessee* peut exercer directement l'action en garantie contre le fournisseur et la réponse est non, car il n'y a pas de transfert automatique et l'article 1615 du Code civil ne pourrait pas être appliqué – pas de transfert automatique au *lessee* de la garantie que l'acquéreur/*lessor* a contre le vendeur, mais tous les

contrats prévoient ça pour une clause. Donc, c'est une question qui est réelle, mais qui est plus théorique que pratique.

2. Le *lessee* peut-il prétendre à l'annulation du contrat *leasing* suite à l'erreur qu'il a lui-même commise lors du choix du matériel et qui a entraîné la nullité du contrat de vente ?

B. KOHL. — Donc, si le contrat de vente est annulé, le vendeur va rendre le prix et *a priori* il n'y a pas beaucoup de questions qui vont se poser. Oui pour l'utilisation du bien pendant la période fixe du *leasing* (Fin du contrat par disparition de l'objet).

ALEJANDRA FUENTES. — Dans mon mémoire j'ai abordé la question sous l'angle de la cause et il y a certains auteurs qui disent que dans le contrat *leasing* il y a seulement une cause et moi je suis pour cette idée et il y a d'autres auteurs qui disent que le contrat de *leasing* a deux causes et donc, le contrat de *leasing* subsisterait et que les clauses qu'il contient et qui disent que malgré la disparition du contrat de vente, le *lessee* doit continuer à payer les loyers subsisteraient aussi.

B. KOHL. — Oui, tout à fait d'autant plus que la caducité par disparition de la cause n'est admise en général en droit belge et pour les contrats à titre onéreux n'est pas vraiment admis et donc, vous ne pouvez pas vous en sortir par là. La disparition de la cause après que le contrat soit formé n'est pas une cause de caducité des contrats en droit belge donc, cet argument va poser problème à ce niveau-là.

Par contre, vous pourriez dire que le bien qui fait l'objet du contrat de *leasing* devra être rendu au vendeur puisque le contrat de vente est annulé et donc, il y a une disparition de l'objet. Donc, là je crois qu'il y a une caducité par disparition de l'objet qui va pouvoir être invoquée par le *lessee*.

➔ S'il y a une annulation du contrat de vente, le bien devra être rendu, donc, le bien n'existera plus dans le patrimoine ni de *lessor* ni du *lessee* et il va répartir chez le fournisseur. Donc, il n'y a plus de bien, il n'y a plus d'objet et donc, *pourquoi pas invoquer la théorie de la caducité par disparition de l'objet*.

Donc, à mon avis si le contrat de vente est annulé, le vendeur rend l'argent au *lessor* et ce dernier récupère l'investissement qu'il avait fait, la seule chose qu'il perd c'est l'intérêt sur l'argent qu'il pouvait espérer obtenir du crédit qu'il faisait et donc, il y a cette question-ci qui va subsister : *est-ce que le lessee doit indemniser le lessor pour la perte du contrat de leasing ?* En quelque sorte parce que le *lessor* va récupérer son argent et il va rendre l'objet au vendeur

donc, au niveau du capital le lessor y récupère ce qu'il a payé et la seule chose c'est qu'il perd la chance d'obtenir un intérêt, une redevance durant des années, redevances qui devaient rembourser le prix de vente, mais qui contenaient aussi une part d'intérêts. C'est cette part d'intérêts qui constitue le dommage dans le chef du lessor, c'est ça que le lessor pourrait essayer de réclamer au *lessee*. Maintenant, *est-ce qu'il peut le réclamer au lessee puisque le contrat est annulé ?*

3. Le lessor peut-il prétendre à l'annulation du contrat de vente en se prévalant d'un vice du consentement subi par le *lessee* lors de la négociation qu'il a mené avec le fournisseur ?

B. KOHL. — L'erreur elle est personnelle. Est-ce que le *lessor* peut-il invoquer une erreur commise par quelqu'un d'autre que lui.

ALEJANDRA FUENTES. — Là, j'ai vu qu'il y a plusieurs théories. D'abord, il y a certains auteurs qui disent que l'erreur n'a pas été commise par *lessor* et donc, il ne pourrait pas invoquer la nullité du contrat de vente. Puis, il y a d'autres auteurs qu'y voient un mandat donné par le *lessor* au *lessee*.

B. KOHL. — Oui, c'est ça.

ALEJANDRA FUENTES. — On pourrait dire que le *lessor* pourrait agir en justice en tant que mandant du *lessor* pour réclamer la nullité de la vente.

Également, j'ai vu qu'en droit français il y a un auteur qui analyse la situation différemment et il dit que c'est le fournisseur qui accorde au *lessee* une promesse unilatérale de vente avec la stipulation que la réalisation de celle-ci pourra être faite au nom de la société désignée par le bénéficiaire de ladite promesse.

L'avantage d'y voir une telle promesse c'est qu'une fois que le *lessee* transmet au réalisateur de la promesse tous ses droits et exceptions, la société de *leasing* pourra agir en justice et réclamer l'annulation du contrat de vente.

B. KOHL. — Cela veut dire qu'il y aurait une sorte de transfert de contrat. La promesse de vente se ferait entre le fournisseur et le *lessee* et ce dernier va transférer la promesse au *lessor*. C'est quelque chose qui pourrait fonctionner. C'est possible, pourquoi pas ? Ou même une offre.

Dans ce cas-là, les conditions de l'erreur sont réunies dans le chef du *lessee* mais c'est le *lessor* qui peut l'invoquer.

Dans mon texte, je pense que la promesse unilatérale de vente à l'égard du *lessor*. Moi je pense qu'il y a une promesse unilatérale de vente qui est donnée au *lessor* laquelle il lève une fois que le contrat de *leasing* est conclu. Une fois que le contrat de *leasing* est conclu entre le *lessor* et le *lessee*, le *lessor* lève l'option d'achat, devient propriétaire du bien, ce qui lui permet de mettre le bien à disposition du *lessee*.

Ici, ce que vous évoquez c'est une hypothèse plus compliquée où il y a une promesse de vente à l'égard du *lessee*, promesse dont le *lessee* transmet le bénéfice au *lessor* et c'est ce dernier qui lève l'option. Ce qu'au final revient au même de ce que je viens de vous dire sauf que la promesse est d'abord destinée au *lessee* et qui ensuite est transférée au *lessor*. C'est la même chose sauf qu'il y a un acteur de plus.

4. Par rapport au mécanisme employé pour que le *lessor* puisse transférer la garantie au *lessee*, vous avez dit que ce mécanisme peut prendre la forme d'une stipulation pour autrui insérée dans le contrat de vente ou une cession de créances dans le contrat de *leasing*. Pourquoi ne pas choisir l'un des deux mécanismes ?

B. KOHL. — Les deux sont possibles. On peut très bien prévoir dans le contrat de vente de faire promettre au vendeur d'être tenu à l'égard du *lessee* des garanties, par exemple des vices cachés qui affectent le bâtiment ou le bien. Donc, lorsque le *lessor* achète, il y a en tête le contrat de *leasing*, qui par exemple est conclu sous condition suspensive, et il va acheter la photocopieuse, le bien et dans le contrat de vente il va demander au vendeur de lui promettre d'être directement responsable à l'égard de X, futur *lessee* de garantir, etc.

La deuxième possibilité c'est que dans le contrat de *leasing*, on va organiser une cession conventionnelle des garanties dont le *lessor* est détenteur à l'égard du tiers.

ALEJANDRA FUENTES. — Donc, c'est en fonction du contrat ?

B. KOHL. — Oui, cela veut dire que la stipulation doit être dans le contrat de vente et pas dans le contrat de *leasing* parce que dans ce dernier contrat, la stipulation sert à faire promettre à quelqu'un que celui-ci sera débiteur envers quelqu'un d'autre. Donc, ici, par rapport aux garanties, qui est le débiteur ? c'est le vendeur, donc, c'est lui qui doit se rendre débiteur à l'égard d'un tiers qui est le *lessee*. Donc, dans le contrat de vente on va avoir une stipulation pour autrui dont le stipulant sera le *lessor* et il va faire promettre au fournisseur qu'il soit tenu/redevable envers une autre personne c.-à-d. le *lessee*.

Cette question ne se pose plus si c'est un contrat multipartite, mais si on voit un contrat en chaîne c'est comme ça que cela doit se faire. Et si on ne le fait pas dans le contrat de vente, et bien, il faudra dans le contrat de *leasing*, puisque les droits et actions contre le vendeur ne sont pas transmis automatiquement par le contrat de *leasing*, il faudra dans ce contrat prévoir une clause expresse de transfert de garanties.

5. À la lecture de l'AR n° 55, on peut dire qu'il ne vise que le *leasing* financier et pas le *leasing* opérationnel ?

ALEJANDRA FUENTES. — Moi je crois qu'il vise que le *leasing* financier et pas l'opérationnel ni le *sale and lease back*.

B. KOHL. — Le *leasing* opérationnel ne rentre pas dans les critères de l'AR n° 55 parce que le prix n'est pas destiné à reconstituer le capital. D'ailleurs, le *leasing* opérationnel est un *leasing* qui au niveau du droit comptable ne peut pas être inscrit à l'actif chez le *lessee* mais va rester chez le *lessor*.

6. En tant que praticien, quel est le problème que vous rencontrez le plus par rapport à ce contrat ?

B. KOHL. — Ce contrat est méconnu malheureusement, en tout cas pour le *leasing* immobilier que je pratique un peu plus. Les problèmes qu'on rencontre le plus souvent sont du type fiscal, notamment concernant le droit d'enregistrement, par rapport au démembrement de la propriété, c.-à-d. que très souvent le tiers ne veut pas vendre le bien, et il veut juste accorder un droit réel temporaire d'emphytéose ou superficie ou dans le *sale and lease back* on fait une concession de droits d'emphytéose, mais le problème du droit d'enregistrement qui se pose à la fin lorsque l'acquéreur lève son achat. Donc, ce sont des questions du droit fiscal.

Également, par rapport aux termes qui sont employés par les parties dans les contrats. Il faut aller voir ce que les parties veulent vraiment. S'ils visent à sanctionner la faute du débiteur qui ne payera pas ses redevances, c'est le cas d'une résolution ; sachant que l'usage dans le français juridique d'il y a quelques années était d'utiliser « la résiliation » même en cas de « résolution » d'un contrat lorsque ce contrat est à durée successive.

Par exemple, un contrat de bail qui n'est pas exécuté correctement par le locataire parce qu'à un moment donné il ne paye plus son loyer, on dit que le contrat de bail est résilié aux torts du locataire parce que la résolution n'a pas d'effet rétroactif jusqu'au début du contrat, mais jusqu'au moment le locataire n'avait plus payé.

Toutefois, je trouve avec P. WÉRY, qu'il faut réserver le terme résiliation aux hypothèses de la fin du contrat sans qu'il y ait de faute (à l'amiable ou parce que les parties ou le droit accordent un droit de résiliation unilatérale par exemple, un contrat de service).

BIBLIOGRAPHIE

I. LÉGISLATION

a) Loi

- Code civil.
- Code de droit économique.

b) Arrêté

- Arrêté royal du 10 novembre 1967 organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement.
- Arrêté ministériel du 23 février 1968 déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement dont le statut juridique a été organisé par l'arrêté royal n° 55 du 10.11.1967.
- Arrêté ministériel du 20 septembre 2012 déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement

c) Question parlementaire

- Question n° 3 de M. JEF VAN DEN BERGH du 23 octobre 2014 (NI), *Q.R.*, Ch. repr., sess. ord. 2014-2015, p. 8, disponible sur <https://www.dekamer.be/QRVA/pdf/54/54K0002.pdf>.

II. JURISPRUDENCE

a) Cour de cassation

- Cass., 17 juin 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 582 et s., concl. L. JANSSENS DE BISTHOVEN.
- Cass., 1^{er} décembre 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1315 et s.
- Cass., 22 octobre 1999, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be/>.
- Cass., 27 novembre 1981, *J.C.B.*, 1982, p. 67 et s., concl. Proc. gén. DUMON.
- Cass., 27 octobre 1977, *Pas.*, 1978, I, p. 255 et s.
- Cass., 27 octobre 1995, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be/>
- Cass., 28 novembre 1980, *Pas.*, 1981, I, p. 369 et s.
- Cass., 3 mars 1967, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be/>

b) Cour d'appel

- Anvers, 30 juin 1980, *R.W.*, 1980-1981, col. 2071.
- Bruxelles, 9 janvier 1976, *J.C.B.*, 1976, I, p. 345 et s., note I.V.
- Bruxelles, 19 novembre 1986, *D.I.T.*, 1988/1, p. 49 et s., note E. DE CANNARD D'HAMALE.
- Bruxelles, 30 mars 1988, *R.D.C.*, 1989, p. 793 et s.
- Bruxelles, 7 février 1990, *R.W.*, 1990-1991, p. 639 et s., note H. LIBERT
- Bruxelles, 21 novembre 1996, *J.T.*, 1997, p. 180 et s.
- Bruxelles, 4 décembre 1996, *R.W.*, 1996-1997, p. 1236 et s.
- Bruxelles, 4 octobre 1999, *R.R.D.*, 2000, p. 484 et s.
- Bruxelles, 10 janvier 2006, *J.T.*, 2007, p. 768 et s.
- Gand, 21 novembre 1996, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 225 et s., note de B. CLAESSENS.
- Liège, 17 novembre 1982, *R.D.C.*, 1983, p. 381 et s.

- Liège, 29 novembre 1990, *J.L.M.B.*, 1991, p. 945 et s., note P. KILESTE
- Liège, 11 mai 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1243 et s.
- Liège, 5 décembre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1686 et s.
- Louvain., 2 janvier 2003, *R.A.B.G.*, 2003, p. 679 et s., note I. GEERS.
- Mons, 5 février 1991, *R.D.C.*, 1991, p. 665 et s.
- Mons, 26 juin 1991, *R.D.C.*, 1992, p. 615 et s.
- Mons, 27 mai 1992, *R.D.C.*, 1993, p. 261 et s.
- Mons, 3 mars 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1240 et s., note. P. KILESTE.

c) Tribunal de commerce

- Comm. Anvers, 7 novembre 1972, *R.W.*, 1972 – 1973, col. 1586.
- Comm. Bruxelles, 7 janvier 1980, *Pass.*, 1980, II, p. 1 et s.
- Comm. Bruxelles, 29 janvier 1988, *R.D.C.*, 1989, p. 281 et s.
- Comm. Mons, 30 septembre 2004, *DAOR*, 2005, p. 33 et s.

III. DOCTRINE

a) Livres

- BREWAEYS, E., *Leasing van roerende goederen*, coll. 'Recht en Praktijk', Antwerpen, Kluwer, 1985, p. 14 et s.
- COILLOT, J., *Initiation au leasing ou crédit-bail*, Paris, Editions J. Delmas et C^{ie}., 1969, p.138 et s.
- CORNU, G., *Vocabulaire juridique*, 9^{ème} éd., Paris, Presses Universitaires de France, 2011, p. 19 et s.

- DE THEUX DE MEYLANDT ET MONTJARDIN, J., *Le leasing mobilier en Belgique : Aspects pratiques, comptables et fiscaux*, Bruxelles, Bruylant, 1989, p. 12 et s.
- DELANGE, M., « Le sort des obligations de l'utilisateur en cas de disparition de la chose donnée en leasing. Une application de la théorie de la caducité en matière des contrats synallagmatiques », *J.T.*, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 119 et s.
- FORIERS, P. A., *Groupes de contrats et ensembles contractuels. Quelques observations en droit positif*, coll. Contrats & Patrimoine, Bruxelles et Paris, Larcier et L.G.D.J., 2006, p. 15 et s.
- GIOVANOLI, M., *Le crédit-bail (leasing) en Europe : Développement et nature juridique. Etude comparative avec référence particulière aux droits français, allemand, belge, italien et suisse*, Libraires Techniques : Paris, 1980, p. 28 et s.
- SERVICE FÉDÉRAL DE L'ENSEIGNEMENT, « La location-financement », *Vademecum – Droit financier*, n° 8, Bruxelles, 1995, p. 7 et s.
- VAN OMMESLAGHE, P., *Traité de droit civil belge. Tome II : Les obligations, Volumes I à 3*, coll. De Page, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 648 et s.
- WÉRY, P., *Droit des obligations : Théorie générale du contrat*, Volume I, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2011, p.154 et s.

b) Ouvrages collectifs

- ABBELOOS, E. / COLLET, C. / DAUW, C. / PEFFER, S., *Vade – mecum du financement des PME*, Bruxelles, De Boeck & Larcier, 2010, p. 191 et s.
- CRUQUENAIRE, A. / DELFORGE, C. / DURANT, I. / WÉRY, P., *Droit des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 366 et s.

c) Examens et chroniques de jurisprudence

- BRUYNS, FR., *La location-financement ou leasing mobilier : quarante ans de jurisprudence*, Dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2008, p. 43 et s.

d) Contributions à des ouvrages collectifs, articles de doctrine et notes de jurisprudence

- BIBOT, P., « Le leasing ou location-financement », *Rev. Banq.*, 1968, p. 54 et s.
- BOGAERT, G., « Beëindiging van de leasingovereenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 141 et s.
- BRUYNS, FR., *Le devoir d'information dans la société de leasing : état des lieux*, note sous Comm. Namur (2^e ch.), 2 décembre 2008, *Forum de l'assurance* – n° 97, p. 172 et s., disponible sur <http://www-jurisquare-be>.
- BRUYNS, FR., « La location-financement ou leasing mobilier », in : E. BALATE / P. DE KOSTER / P. DEJEMEPPE / B. DUQUESNE DE LA VINELLE / M. FORGES / J. GILLARDIN / D. GRÉGORIE / J.P. LEBEAU / J.M. LETIER / R. ROBERT / J.P. TRIAILLE / P.F. VAN DEN DRIESCHE / C. JASSOGNE (dir.), *Traité pratique de droit commercial*, Tome I, 2^{ème} éd., Waterloo, Kluwer, 2009, p. 997 et s.
- BURET, P.H., « Les différentes formes de leasing », in : J.P. GAULLIER / G. LANDRY / G. SOLIN, *Le crédit-bail ou leasing*, coll. Centres Universitaires d'Administration des Entreprises, Paris, Bibliothèque d'Administration des Entreprises, p. 13 et s.
- CHAMBEROD, A. / FORIERS, P. A., « Relations lessee – fournisseur » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 125 et s.

- COX, A. / MOREAU, Y., « Le leasing immobilier en droit civil », in : J. BRANSON / K. MAEREVOET / J. OOMS / L. SPINCEMAILLE / D. STAS / V. WEETS, *Onroerende leasing. Leasing immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 22 et s.
- DELFORGE, C., « L'offre de contracter et la formation du contrat », *R.G.D.C.*, 2004, p. 550 et s.
- DELVAUX, P.H., « Les groupes de contrats et la responsabilité contractuelle du fait d'autrui (rapport belge) » in : *Les effets du contrat à l'égard des tiers. Comparaisons franco-belges*, M. FONTAINE et J. GHESTIN (dir.), Paris, L.G.D.J., 1992, p. 378 et s.
- DHONDT, H. / VAN COUTER, Y., « Straf-en exoneratiedingen in leasingovereenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 161 et s.
- GLANSDORFF, FR., « Les répercussions de la défaillance du fournisseur sur les relations entre les parties au contrat de leasing », *J.T.*, 1993, p. 281 et s.
- GLANSDORFF, FR., « L'information précontractuelle en droit commun », in : H. DE BAUW / J. CATTARUZZA / J.P. CORDIER / L. CORNELIS / H. DELESCAILLE / B. PONET / F. ROELS / P. VAN EECHE / C.A. VAN OLDENEEL / P.A. FORIERS (éd.), *Le droit des affaires en évolution. Que dire ou ne pas dire avant de conclure un contrat ?*, Bruxelles, Bruylant, Anvers, Kluwer, 2006, p. 3 et s.
- GOOSSENS, W., « Totstandkoming van de leasingovereenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 65 et s.
- KOHL, B., « Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT », in : E. DIRIX & Y.-H., LELEU (éds.), *Rapports belges au Congrès de l'Académie Internationale de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 2 et s.

- KOHL, B., « Le leasing immobilier : panorama général », in : M. DE SMEDT / M. HIGNY / PIERRE JADOUL / B. LOUVEAUX / Y. NINANE / M. VLIES / B. KOHL (dir.), *Le bail et le leasing immobilier*, coll. Commission Université Palais, Volume 112, Liège, Anthemis, 2009, p. 333 et s.
- LANDRY, G., « Les problèmes juridiques et fiscaux du leasing », in : P. H. BURET / J.P. GAULLIER / G. SOLIN, *Le crédit-bail ou leasing*, coll. Centres Universitaires d'Administration des Entreprises, Paris, Bibliothèque d'Administration des Entreprises, p. 47 et s.
- LEROUX, E. / VAN GELUWE, H., « De verplichtingen vaan de leasingnemer ten opzichte van de leasssinggever » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 75, et s.
- MAUCQ, S., « Les clauses exonératoires et limitatives de responsabilité dans les conditions générales contractuelles », in : *La rédaction des conditions générales contractuelles : aspects juridiques et pratiques*, Gand, Story-Scientia, 1984, p.55 et s.
- PHILIPPE, D. / PHILIPPE, D.E., « Le leasing », in : M. COIPEL / P. WÉRY / I. DURANT / A. CRUQUENAIRE (éds.), *Guide juridique de l'Entreprise*, Titre V, Livre 47.1, 2^{ème} édition, Bruxelles, Kluwer 2007, p. 5 et s.
- PHILIPPE, D., « De financieringshuur of *leasing* : nabeschouwing » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 653 et s.
- SAMOY, I., « Le caméléon du droit des obligations : le contrat multipartite. Questions théoriques et pratiques concernant la conclusion des contrats à multiples parties », in : I. DURANT / F. GEORGES / T. LÉONARD / P. WÉRY (éd), *Droit des obligations : développements récents et pistes nouvelles*, coll. Commission Université Palais, Volume 96, Louvain – la – Neuve, Anthemis, 2007, p. 10 et s.

- STIJNS, S., « Résolution judiciaire et non judiciaire des contrats pour inexécution », in : P. WÉRY (éd), *La théorie générale des obligations*, coll. Commission Université Palais, Volume 27, Liège, 1998, p. 207 et s.
- VAN DEN HOLE, L., « De roerende leasing – de positie van de lessor bij faillissement », *DAOR*, 1994, p. 34 et s.
- VAN DER MOSEN, D. / VAN DIEVOET, M., « La cession des droits de recours dans les contrats de leasing », note sous Comm. Louvain, 27 mai 1986, *R.D.C.*, 1987, p. 458 et s.
- VAN OMMESLAGHE, P., « Examen de jurisprudence (1974 à 1982). Les obligations », *R.C.J.B.*, 1986, p. 222 et s.
- VANHOVE, K., « Leasing: Een complexe bijzondere overeenkomst » in : P. BESELAERE / O. LENAERTS / B. TILLEMANN / A. VERBEKE (éds.), *Handboek leasing*, coll. Recht en Onderneming, Volume 23, Bruges, die Keure, 2007, p. 46 et s.
- VERBIST J., « Einde van de symbiose tussen de leasingovereenkomst en de daardoor gefinancierde koopovereenkomst ? », note sous Bruxelles, 19 novembre 1989, *R.D.C.*, 1987, p. 508 et s.
- VERHEYDEN, A., « Le leasing : une institution aux contours et au régime toujours incertains », *J.T.*, 1993, p. 326 et s.
- VEROUGSTRAETE, I., « Privaatrechterlijke aspecten van finance leasing in België », *T.P.R.*, 1973, p. 753 et s.
- VINCENT, L. / DEHAN, P., « La nature du contrat de ‘leasing’ », note sous Gand, 27 juin 1966, *R.C.J.B.*, 1967, p. 233 et s.

IV. *SOFT LAW*

a) UNIDROIT

- Convention d'UNIDROIT sur le credit-bail international (Ottawa, 28 mai 1988).
- Loi type d'UNIDROIT sur la location et la location-financement.

b) DCFR

- Draft Common Frame of Reference

V. SITES WEB

- Site de la Commission Européenne contenant le DCFR, <http://ec.europa.eu/>
- Site du SPF économie qui accueille plusieurs textes législatifs, <http://economie.fgov.be/>
- Site du SPF justice qui accueille la jurisprudence belge, <http://jure.juridat.just.fgov.be/>
- Site de l'association belge de *leasing* abritant les statistiques relatives au *leasing* en Belgique, <http://www.blv-abl.be/>
- Site du SPF justice qui accueille toute la législation belge, <http://www.ejustice.just.fgov.be/>
- Site d'UNIDROIT qui réunit la convention et la loi-type UNIDROIT sur la location-financement, <http://www.unidroit.org/>
- Site D'IETEREN qui dirige vers ses conditions générales, <http://www.vdfin.be/>
- Site de la Chambre de Représentants et qui renvoie aux question parlementaires, <https://www.dekamer.be/>

Table des matières

Remerciements	2
Introduction	3
Chapitre I. Aspects généraux du leasing	5
Section I. Contexte historique et législatif	5
§1. Historique	5
§2. Cadre normatif national	5
A. L'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 «organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement »	6
B. L'arrêté ministériel du 23 février 1968 déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement dont le statut juridique a été organisé par l'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967	6
C. L'arrêté ministériel déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement du 20 septembre 2012	6
§3. Instruments internationaux	7
Section II. L'essence du leasing	8
§1. Définition et nature juridique	8
§2. Caractéristiques du contrat de leasing	8
§3. Principales formes du leasing	9
A. Leasing financier	9
B. Leasing opérationnel	10
C. Sale and lease back	11
§4. D'autres figures similaires	11
A. Crédit-bail	12
B. Renting	12
Chapitre II. Le leasing financier	13
Section I. Le leasing financier : Contrat multipartite ou groupe de contrats ?	13
§1. Sur le contrat multipartite et le groupe de contrats	13

§2. Problématique	13
§3. Position doctrinale	14
§4. Position jurisprudentielle	14
§5. Conclusion provisoire	15
§6. Vers une possible solution ?	15
§7. Conclusion définitive	17
Section II. Le leasing financier : Une opération multipartite	18
§1. Une opération multipartite composée de deux contrats bipartites	18
§2. Les étapes de l'opération de leasing financier	19
A. Première étape : La période dynamique	19
B. Deuxième étape : La période étatique	20
C. Troisième étape : La fin de la période fixe et le sort du bien donné en leasing	20
Chapitre III. Quelques questions à propos de la phase précontractuelle dans l'opération de leasing financier	21
Introduction	21
Section I. Le devoir précontractuel d'information en général et son débiteur	22
§1. Le devoir précontractuel d'information en droit commun	22
§2. Le devoir précontractuel d'information dans l'opération de leasing financier	22
Section II. L'acquisition d'un matériel choisi et négocié par autrui	24
§1. L'approche belge	24
A. La piste du mandat	24
§2. Quelques développements du droit français à propos du mandat	25
A. La société de leasing n'est pas un mandant	25
1) Applicabilité en droit belge	26
B. Le lessee n'est pas un mandant	27
1) Applicabilité en droit belge	27
§3. De la théorie à la pratique	28

§4. L'erreur dans le choix du matériel et l'action en responsabilité contre le preneur	29
Section III. L'erreur et son incidence sur l'opération de leasing financier	31
§1. Quelques rappels sur le régime général de l'erreur	31
§2. L'action en annulation du contrat de vente intentée par le lessor	32
A. Une réponse peu favorable	32
B. Une alternative franco-belge : la promesse unilatérale de vente	33
§3. L'erreur dans le choix du matériel et le contrat de leasing financier mobilier	35
A. L'obstacle du mandat	35
B. La piste de l'erreur	36
Chapitre IV. La phase d'exécution du contrat de leasing financier mobilier	37
Section I. Effets du contrat de leasing financier mobilier sur le lessee	37
§1. Le droit du preneur	37
§2. Les obligations du preneur en vertu du contrat de leasing financier mobilier	37
Section II. Effets du contrat de leasing financier mobilier sur le lessor	39
§1. Droits du lessor résultant du contrat de leasing financier mobilier	39
§2. Obligations du lessor découlant du contrat de leasing financier mobilier	40
Section III. Les clauses dérogeant au droit commun du bail	41
Introduction	41
§1. Clauses qui exonèrent le lessor des obligations découlant du droit commun du bail	41
§2. Transfert des recours contre le vendeur	43
A. Mécanisme du transfert	44
B. Une question particulière : le transfert de l'action en résolution de la vente	48
Chapitre V. La fin du contrat de leasing financier mobilier	51
Section I. La fin « naturelle » du contrat de leasing financier mobilier	51
§1. L'échéance du terme	51
§2. Situations découlant de la survenance du terme extinctif	51
A. En droit belge	51

B.	Unidroit et le Dcfr	53
	Section II. La fin « forcée » du contrat de leasing financier mobilier	54
	Sous-section I. Causes propres au contrat de leasing financier mobilier.....	54
	§1. La perte du bien donné en leasing.....	54
	§2. L'inexécution des obligations	56
	Sous-section II. La disparition du contrat de vente et son incidence sur le contrat de leasing financier mobilier.....	60
	§1. L'annulation du contrat de vente	60
A.	Première réponse possible : caducité en vertu de la perte de la cause.....	60
	1) Une seule cause dans un groupe de contrats	60
	2) Une double cause	62
B.	Deuxième réponse possible : caducité en vertu de la perte de l'objet	62
	§2. La résolution du contrat de vente.....	63
	Conclusion.....	65
	Annexes.....	66
	I. Conditions générales de location de juillet 2013 Belfius Lease	66
	II. Retranscription de l'interview de Maître Benoît Kohl, avocat au Barreau de Bruxelles, en date du 18 avril 2017.	67
	Bibliographie.....	73

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

