

Le crédit-bail et les techniques de cessions-bails / Leasing and sale-lease-back Operations

Maya Affeich Karam, Docteur en droit, Professeure à la faculté de Droit de l'UL et de la NDU, Juge Judiciaire

Doctorate in Law, Professor at the Faculty of Law in the Lebanese University & NDU, judiciary judge

Abstract

Leasing has become an important and widely used source of finance for businesses. It enables large and small businesses to use any equipment without having to invest a big amount of money at one moment.

The purpose of this paper is to analyze the leasing agreement and the leaseback in light of the Lebanese laws, and to study how such techniques can help in developing and financing businesses especially in the period of crisis that Lebanon is facing, where the majority of businesses use to rely on banks and its traditional credits as source of external finance.

This paper also puts a spotlight on the importance of the international convention of UNIDROIT related to international leasing and the effect of its ratification by Lebanon in helping to attract funds and boost the economy.

The contribution of this study is presented to theoretically help in developing and better understanding this technique and to explore opportunities offered by internal and international laws to better contribute in financing and developing business in Lebanon.

Keywords: *Contract- Leasing- financial institutions- International convention-UNIDROIT-developing and financing business.*

Le Crédit-bail ou le leasing est le contrat par lequel un établissement de crédit (le crédit-bailleur) loue à un crédit-preneur des biens. En fin de contrat, le crédit -preneur peut devenir propriétaire du bien ou des biens objets du contrat. Il s'agit d'une opération de crédit/financement à moyen ou long terme.

Cette technique n'est pas nouvelle. Elle serait née en Grande Bretagne au 19ème siècle avec la réalisation d'une opération de leasing de type particulier : « *The sale and lease back* », francisé en « *cession-bail* ».

Il a fallu ensuite un long développement pour que l'histoire en arrive à cette forme évoluée de financement et ceci grâce à l'idée d'un homme, Henry Schoenfeld, cet entrepreneur californien qui en développa le concept. Son idée consistait à acquérir des machines et des véhicules de transport pour en céder ensuite l'usage aux entreprises qui en manifestaient le besoin. La durée du contrat devrait être fixe, le contrat non résiliable et les paiements intervenaient à des échéances ponctuelles. Pour développer son idée, il créa en mai 1952 à San Francisco, la société United State Leasing Corporation.

Ensuite, cette technique a gagné l'Europe dans les années 60, puis s'est répandue dans plusieurs pays.

Vu son importance pour le financement des activités, et afin d'encourager ces opérations à l'échelle internationale, une convention Unidroit sur le crédit-bail est rédigée (la convention d'Ottawa du 28 mai 1988). Cette convention, régissant le crédit-bail de matériel, vise à fixer certaines règles relatives à ladite opération en ses aspects relevant du droit civil et aussi commercial. Elle s'applique lorsque le crédit-bailleur et le crédit-preneur ont leur établissement dans des États différents (article 3)¹.

Au Liban, le législateur libanais s'est rendu compte de l'importance de cette technique de financement et est intervenue par la loi n° 160 du 27/12/1999 intitulée « *organisation des opérations de crédit-bail* ».

¹ Crédit-Bail International - Unidroit.

C'est ainsi que nous aborderons, dans un premier temps, l'opération de financement par crédit-bail, pour ensuite parler, et dans un second temps, de l'organisation en droit libanais de cette technique.

Première partie. Le financement par crédit-bail

Comment fonctionne cette opération ? L'entreprise voulant acheter un bien tel un équipement prend contact avec un fournisseur. Elle s'adresse ensuite à une société de crédit-bail (telle une banque ou une société financière) qui achète au fournisseur le bien en lieu et place de l'entreprise et le loue à cette dernière sur une période déterminée. Au terme de cette période, l'entreprise a la faculté soit de renoncer à la location, soit de renouveler le contrat, soit d'acquérir le matériel à un prix qui est, en général, fixé dès la conclusion du contrat. Le prix payé devra nécessairement tenir compte des versements effectués durant la location.

Nous verrons ainsi l'intérêt de cette opération pour les acteurs du commerce et de l'économie (A), pour ensuite comparer cette opération avec d'autres techniques de financement qui lui sont proches (B).

A- Intérêt de l'opération de crédit-bail

Le crédit-bail repose sur l'existence d'une opération tripartite entre le locataire, le fournisseur qui vend son bien et le crédit-bailleur qui l'achète pour le louer au locataire. Dans son ensemble contractuel, on est devant une opération où deux contrats sont liés afin de la réaliser : il s'agit d'une part du contrat de vente, et d'autre part, du contrat de crédit-bail. « *Financial leasing links two separate contracts: a leasing agreement between the lessor and the lessee and a supply agreement between the supplier and the lessor*² ». Cependant ces deux contrats étant interdépendants le sort de l'un affecte celui de l'autre³.

² D. LEVY, *Financial leasing under the UNIDROIT Convention and uniform commercial code: A comparative analysis*, <halcasid,+Journal+manager,+14_5IndIntl&CompLRev267(1994-1995).pdf>.

³ Cass. ch. mixte, 13 avr. 2018 : Avant cette décision la Cour de cassation décidait que la résolution du contrat de vente entraînait la résiliation du crédit-bail. Or, par l'arrêt du 13 avril 2018, la Cour de cassation opère un revirement, la sanction applicable au contrat de crédit-bail est la caducité ; Cf. <Revirement sur le sort du crédit-bail en cas de résolution de la vente - Actu-Juridique>.

L'on distingue entre :

- Le crédit-bail portant sur un bien immeuble.
- Le crédit-bail portant sur un bien meuble corporel ou incorporel tel un équipement, du matériel et de l'outillage. Il peut aussi porter sur des valeurs mobilières⁴.

Ce dispositif présente l'intérêt de pouvoir conjuguer investissement et moyen de financement. Il s'agit d'un financement alternatif aux fonds propres et à la dette bancaire.

Pour réaliser une opération de leasing, il faudra définir : - La somme financée : la totalité du prix ou bien réduit d'un acompte. - La durée du contrat : qui ne doit pas être supérieure à la durée de vie économique probable du bien financé. - Le loyer : périodicité, montant, mode de calcul. - Les modalités de sortie...etc.

Cette opération présente beaucoup d'avantages ; elle permet à une entreprise de s'équiper d'un nouveau matériel de dernière génération sans avoir à payer tout le prix. Ceci permet à l'entreprise de rester compétitive sur un marché où la technologie est devenue indispensable. Au niveau comptable, cette technique permet aussi de réduire les charges : les charges de location du bien loué correspondent en comptabilité aux loyers payés. Ils s'inscrivent dans le compte de résultat en tant que charges d'exploitation déductibles.

Aussi, le crédit-bail présente l'avantage de ne pas exiger du preneur de présenter des garanties de paiement du prix puisque le droit de propriété du bien concerne est détenu par le bailleur.

Toutefois, et afin de garantir l'investissement, le crédit bailleur exige une assurance qui lui permettra de pallier certains risques tel le non-paiement résultant du décès de la personne ou peut être du non fonctionnement d'une entreprise ou de l'altération du bien concerné.

Nonobstant les avantages certains de cette opération pour le développement des entreprises, certains inconvénients peuvent être relevés. Il s'agit notamment du coup plus

⁴ Cf. EL MOKHTAR BEY, "Le leasing d'actions", *Cah. Dr. de l'entreprise* 1977, supp. 2, p. 1.

élève, du moins sur le cours terme, de cette opération par rapport au crédit bancaire. À ceci s'ajoutent les frais de l'assurance qui s'ajoutent aux frais mensuels qui doivent être payés.

Or, en comparant ses avantages à ses inconvénients, il apparaît que ses avantages à long terme priment. Cette opération serait un atout certain pour les entreprises voulant développer leur croissance loin de l'endettement, et garder leur compétitivité sur le marché.

B- Crédit-bail et autres techniques de financement apparentées

Le crédit-bail présente des différences avec un crédit classique. En effet, ce dernier est un prêt d'une somme d'argent octroyé par un établissement financier à une personne physique ou morale. Le crédit devra être remboursé au terme convenu.

S'agissant du crédit-bail, une clause est inscrite au contrat mentionnant que le bien mobilier ou immobilier peut être racheté en fin de contrat. Il est par conséquent rattaché à une promesse de vente. En raison de la location, le prix de vente est en général d'un faible montant.

Cependant, et contrairement à une opération de crédit classique, le crédit bailleur demeure le propriétaire de l'actif pendant toute la durée de l'opération. Cette sécurité liée à la propriété du matériel lui permet de le reprendre en cas de défaut de paiement du crédit-preneur, afin de le revendre ou de relouer⁵.

Le crédit-bail et la location avec option d'achat : il s'agit d'un contrat de location accompagné d'une promesse unilatérale de vente consenti dès l'origine par le bailleur au locataire. Ce dernier dispose d'une simple option d'achat. Cette opération est généralement destinée aux particuliers et s'effectue sans l'intervention d'une institution spécialisée.

La vente avec la clause de réserve de propriété

⁵ M.-C. FILATERO-DEGHAYE et E. SEVERIN, « Les déterminants du choix credit-bail/emprunt bancaire », in *Marche et organisations*, 2006/2, n° 2.

Qui peut bénéficier de cette technique de financement : Cette technique peut bénéficier à tout genre d'activité commerciale quel que soit sa forme, qu'elle soit une PME ou une grande société et quel que soit le genre d'activité qu'elles exercent.

La cession-bail ou ce qu'on appelle le « lease-back » : C'est le diminutif du mot anglais « *sale and lease-back* ». Il s'agit d'une technique de financement réservée aux acteurs économiques. Elle consiste à céder un ou plusieurs biens dont une entreprise est propriétaire à une société de crédit-bail. Le bien fera ensuite l'objet d'une location pour que l'entreprise l'ayant cédé puisse continuer à l'utiliser. L'entreprise pourra ainsi obtenir une nouvelle rentrée de liquidité tout en conservant la disposition du bien cédée, lui permettant rapidement de se procurer un financement⁶, pour pouvoir ainsi financer d'autres opérations de développement.

Cette technique n'entraîne aucun changement dans le cycle de production de l'entreprise cédante, puisque le bien cédé reste à sa disposition durant toute la durée du contrat. Il s'agit d'une opération corollaire au crédit-bail. Toutefois, et contrairement au crédit-bail mobilier, cette opération n'est pas tripartite ; elle ne met pas en présence un fournisseur un locataire et un bailleur, mais il s'agit d'une opération bipartite le fournisseur vendeur est lui-même le bailleur du matériel loué.

Deuxième partie. Le crédit-bail au Liban

Une des particularités du tissu économique du Liban est qu'il est constitué pour la plupart de PME à caractère familiale (95% des entreprises sont des PME selon les données du ministère de l'industrie)⁷, qui pour financer leurs activités ont recours, pour la plupart, à l'endettement à travers les banques.

Afin de diversifier les sources de financement pour les entreprises et dans le but d'introduire de nouveaux moyens autre que les prêts traditionnels, le législateur libanais a promulgué la loi n° 160/1990. Cette loi a pour vocation l'organisation de l'opération de

⁶ E. PERRIN, *Le lease back ou cession bail : définition et fonctionnement*, Le lease-back ou cession bail : définition et fonctionnement | Agicap.

⁷ [Home | OECD iLibrary \(oecd-ilibrary.org\)](https://www.oecd-ilibrary.org/).

crédit-bail au Liban (A). En temps de crise des banques, cette opération constitue une alternative efficace pour les entreprises en quête de financement (B), leur permettant de mobiliser des fonds au financement de leur croissance.

A- Organisation de l'opération au Liban

Selon l'article premier de la loi de 1999, le financement par crédit-bail concerne le matériel, les outils ou les marchandises « *achetées par le crédit preneur dans le but de les louer au crédit bailleur tout en accordant à ce dernier le droit de s'approprier le bien en contrepartie d'un prix convenue dont les conditions sont précisées lors de la conclusion du contrat en tenant compte, même partiellement, des acomptes payés comme loyer* ». Il ressort de cet article que le financement par crédit-bail concerne les biens meubles, les immeubles sont ainsi exclus de cette opération.

Quant à la fixation du prix, il est fixé lors de la conclusion du contrat. Toutefois, nous pensons que le texte permet aussi de se convenir sur les modalités de fixation du prix sans nécessairement fixer le prix lors de la conclusion du contrat.

Étant un mode de financement des investissements, à moyen et long terme, l'opération ne peut être effectuée, selon l'article 13 de la loi n° 160/1999, à titre habituel que par : 1- des sociétés anonymes libanaises dont l'objet est limité aux opérations de crédit-bail, 2- les filiales des sociétés étrangères dont l'objet principal est les opérations de crédit-bail, 3-les sociétés financières agréés par la Banque du Liban.

La liste des sociétés autorisées à exercer les opérations de crédit-bail fait l'objet de publication annuelle par la Banque centrale. Ces sociétés sont soumises au contrôle de la Banque du Liban qui devra contrôler leurs activités.

Autre particularité du système libanais c'est que les sociétés de leasing sont délivrées de toute responsabilité vis-à-vis des tiers du fait des matériels et équipements, lorsque ces derniers sont en possession du locataire (article 4). Aussi, et sauf convention contraire explicite dans le contrat, le bailleur n'est responsable d'aucun vice apparent ou caché (article 5) dès lors le locataire a le droit d'agir directement contre le vendeur de la chose.

Aussi, le législateur libanais a créé un registre spécial dans lequel seront inscrites les opérations de crédit-bail. Ces opérations ne peuvent être opposables aux tiers qu'à partir de la date de leurs inscriptions au registre. Cette inscription assure la protection du crédit-bailleur propriétaire de bien contre toute vente potentiel du meuble par le crédit-preneur.

Quant au crédit-preneur, il apparait des termes de la loi que cette opération de financement est accessible à toutes les entreprises quel que soit leur taille ou leur forme juridique. Il suffit de présenter une demande auprès de l'organisme ou de la société autorisée qui devra étudier le dossier et donner son accord ou non sur le financement demandé, en tenant compte de l'état financier de l'entreprise ainsi que de son plan stratégique de développement.

Cependant, et concernant les autres opérations de cession bail et notamment du « lease back », le législateur libanais ne connaît pas cette opération. Toutefois, nous pensons qu'en application du principe de liberté contractuelle, rien n'empêche les entreprises de recourir à cette technique qui a prouvé son utilité pour la levée des fonds. L'intervention du législateur reste toutefois exigée pour pallier à tout risque pouvant découler de l'absence d'une législation régissant la matière.

B- Importance de l'opération en temps de crise

En temps de crise, les entreprises ont besoin de financement pour pouvoir survivre ainsi que pour financer leurs projets. Or depuis des années, la majorité des entreprises libanaises, sont dépendantes du prêt bancaire. Ceci est dû à facilités accordées par les banques pour l'obtention des prêts bancaires. Ceci n'étant plus le cas aujourd'hui.

En effet, et en temps de crise, tel celui que traverse le Liban, les banques réduisent considérablement leur prêt jusqu'à les éliminer peut-être. D'ailleurs, les banques ne disposent plus de liquidité pour se lancer dans des opérations de crédits. Face à cette difficulté majeure, il est important de poser la question de savoir, quel est le mode de financement permettant

aux entreprises et plus particulièrement aux industries d'assurer leurs croissances, et de pallier au besoin en financement ?

Le crédit-bail ainsi que la cession bail constituent une source alternative et attractive pour les entreprises. Toutefois, ce moyen de financement ne peut en principe être utilisé que si les entreprises sont en bonne santé et ont un plan pour l'avenir. Ils ne peuvent en aucun cas constituer un moyen de financer des entreprises en difficulté.

Les entreprises libanaises ont tout l'intérêt à recourir à cette technique pour relancer et développer leurs activités. Elles ne devront plus dépendre des prêts bancaires. En effet, le Liban souhaite profiter de la potentielle richesse dont il dispose suite aux résultats prometteurs qui ont montré l'existence d'importantes réserves de gaz naturel. Les entreprises libanaises ou autres qui comptent se lancer dans ce domaine auront un grand intérêt à recourir à cette technique pour l'achat de l'équipement pétrolier par exemple.

D'ailleurs l'État libanais lui-même, ou les établissements publics tels par exemple les hôpitaux publics ou tout autre établissement à caractère industriel et commercial peuvent recourir à ce moyen de financement pour se moderniser sans avoir à verser de grandes sommes d'un seul coup, puisque cette opération ne nécessite pas une sortie de trésorerie importante lors de sa conclusion.

Or, il est important de mentionner que certaines entreprises de crédit-bail au Liban sont des sociétés qui font partie de groupe dont les banques constituent leur principal actionnaire. Et suite aux grandes difficultés que traverse ce secteur, les sociétés de crédit-bail faisant partie du groupe, pourraient à leur tour trouver des difficultés, en ces moments de crises, à financer des activités économiques et par la suite réaliser l'objet pour lequel elles furent constituées.

Une solution consiste en la ratification par le Liban de la convention d'Ottawa sur le crédit-bail. Ceci permettra aux entreprises libanaises d'accéder au marché mondial de crédit-bail et d'obtenir un financement auprès des sociétés de crédit-bail internationales. Cette convention servira de cadre légal sure pour l'organisation de l'opération et des relations entre les différentes parties aux contrats ; « *the UNIDROIT convention on International leasing represents an important legal development for parties considering transborder leasing transactions. It has the potential to promote legal certainty by clarifying the positions of each party to the “distinctive triangular relationship” that is financial leasing* »⁸. Le Liban a ainsi tout l'intérêt d'y adhérer.

⁸ D. LEVY, *Financial leasing under the UNIDROIT Convention and uniform commercial code: A comparative analysis*.