

Le crédit-bail immobilier

Né aux États-Unis, le leasing a été importé vers les années soixante en France où il a pris le nom de **crédit-bail**. D'abord appliqué à des biens mobiliers, très vite le **crédit-bail** a étendu sa sphère aux biens **immobiliers**.

La loi du 2 juillet 1966 présente déjà les opérations de **crédit-bail immobilier** comme celles « *par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire* ». (Art. L. 313-7, 2, C. monét. fin)

Le crédit-bail immobilier est donc une **opération de location d'un bien immeuble à usage professionnel**, acheté ou construit pour le compte du crédit-bailleur, assortie d'une option d'achat de cet immeuble au profit du crédit-preneur, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des sommes payées à titre de loyers, ou permettant à celui-ci d'en acquérir la propriété par accession. **Cette location est assimilée à une opération de crédit** et impose au crédit-bailleur la qualité d'établissement de crédit : banque ou société financière.

1. Formation et exécution du contrat de crédit-bail immobilier

L'opération de crédit-bail immobilier est une **opération complexe** qui regroupe plusieurs contrats nommés.

a. Formation du contrat de crédit-bail

Le caractère immobilier de l'opération est ici prépondérant en ce qu'il exerce une influence sur les personnes qui participent au crédit-bail immobilier et sur son élaboration.

La société de crédit-bail doit figurer sur la liste des banques et des établissements de crédit (loi du 24 janvier 1984). En réalité, la grande majorité de ces sociétés sont des SICOMI (sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie) car cette structure leur permettait jusqu'à la loi du 4 février 1995 d'être les seules à bénéficier d'importants avantages fiscaux dans le dessein précisément de favoriser les opérations de crédit-bail immobilier.

L'utilisateur du crédit-bail, quant à lui, peut être soit une **entreprise industrielle ou commerciale** soit une **personne exerçant une activité libérale**.

La phase d'élaboration du contrat de crédit-bail immobilier est en pratique plus complexe que les textes le laissent entrevoir. Il est en effet assez peu fréquent que l'opération soit relative à un immeuble construit. La raison est que l'utilisateur souhaite un bâtiment qui corresponde le plus exactement possible aux nécessités de son exploitation industrielle ou commerciale. **Il lui faut donc un bien « sur mesure », à construire.**

Il faut cependant signaler une exception de taille, **le lease-back**. Dans cette hypothèse, **le contrat de crédit-bail va porter sur un immeuble déjà construit**. L'utilisateur vend son immeuble à la société de leasing et en conserve la jouissance en tant que locataire puis dispose d'une option de rachat aux termes du contrat de crédit-bail. **Les comptables appellent cette opération une « location-financement »** (norme IAS 17). Il s'agit en effet **d'un pur crédit** qui a pour but de dégager des disponibilités et de bénéficier d'un environnement fiscal favorable.

Si l'immeuble, objet du contrat de crédit-bail, n'est pas encore construit, **il faut d'abord que la société de leasing dispose du terrain**. Soit ce dernier est cédé par le crédit-preneur à la société de leasing sous forme de lease-back, d'un bail à construction ou par la **constitution d'une société civile** entre la société bailleuse et l'utilisateur qui donnera un bail à ce dernier, soit cette dernière l'acquiert directement auprès d'un tiers. Il faudra ensuite procéder à la construction. **La société de leasing ou la société civile créée ad hoc devront supporter la charge financière de la construction**. En revanche, **l'exécution de la construction revient presque toujours à la charge de l'utilisateur**, la société bailleuse s'exonérant pratiquement toujours des risques inhérents à celle-ci.

b. Exécution du contrat de crédit-bail

Le contrat de crédit-bail immobilier est un contrat de droit privé, successif, synallagmatique et à titre onéreux qui peut être passé sous acte de seing privé. L'acte de vente doit quant à lui faire l'objet d'un acte authentique et la société de leasing doit faire publier la vente auprès de la conservation des hypothèques comme dans toute vente immobilière. Les locations et la promesse de vente se voient elles aussi appliquer le droit commun de publicité foncière, notamment la publication obligatoire des baux de plus de 12 ans.

Puisque la société de leasing est une société commerciale, la question de savoir si le statut des baux commerciaux s'appliquait a donné lieu à une violente polémique. **La Cour de cassation a estimé que ce statut ne s'applique pas aux contrats de crédit-bail en raison de leur nature particulière** (Cass. 3^o civ., 10 juin 1980). Cette décision a pour but de protéger l'économie de la convention. Ainsi si le locataire ne souhaitait pas devenir acquéreur au terme du contrat, il pourrait prétendre à une indemnité d'éviction si la société de leasing souhaite reprendre la jouissance de l'immeuble et ce en vertu du statut de bail commercial qui entourerait l'opération. On comprend aisément que dans ces conditions, le contrat de crédit-bail serait complètement dénaturé par l'application du statut des baux commerciaux.

2. Fin du contrat de crédit-bail immobilier

a. A terme : expiration du contrat

À l'instar du crédit-bail mobilier, le preneur a, lors de l'arrivée du terme fixé, trois options.

La première consiste à **redemander un autre contrat de bail** à de nouvelles conditions et ne pose pas de difficultés particulières.

La seconde consiste en une **cessation de tout rapport avec la société de leasing** en lui restituant l'immeuble.

La troisième, la plus fréquemment mise en œuvre, consiste en **l'acquisition de l'immeuble** par le crédit-preneur **pour une valeur résiduelle** qui est la valeur réelle

déduction faite des amortissements intégrés dans les loyers payés. Assez souvent, la valeur résiduelle sera symbolique, ce qui aura évidemment d'importants **avantages fiscaux**.

En cas de redressement judiciaire du crédit-preneur, le contrat de crédit-bail, comme les autres conventions de crédit, doit à la demande de l'administrateur être poursuivi aux mêmes conditions. **La société bailleuse ne bénéficie pas dans ce cas du privilège accordé au bailleur d'immeuble pour les sommes dues** (CA Paris, 17 janvier 1985).

b. Avant terme : transmission du contrat de crédit-bail immobilier

Il se peut que pour des motifs économiques ou financiers, l'utilisateur ne puisse attendre le moment où l'option d'achat sera réalisable. Dans ce cas, **il peut alors transmettre le contrat seul ou le contrat et le fonds de commerce y afférent**.

Si l'immeuble construit se révèle inadapté aux nécessités de l'exploitation de l'utilisateur, ce dernier va vouloir céder le contrat de crédit-bail. En théorie, cette cession ne devrait pas poser problème puisqu'elle porte sur un droit au bail et une promesse unilatérale de vente. Cependant, le crédit-bail est un contrat *intuitu personae* qui **nécessite l'accord de la société bailleuse** pour être cédé à un tiers. **Dans la pratique, les bailleurs refusent rarement leur agrément**. En effet, le nouveau preneur peut avoir une surface financière supérieure à celle de l'ancien et le cédant reste très souvent solidairement tenu envers le cessionnaire à moins que ce dernier ne fournisse des sûretés très solides. La cession doit être constatée par un acte authentique en vertu de l'article 1690 du Code civil.

La cession du fonds de commerce est quant à elle souvent subordonnée à la cession du bail. Il faut que le preneur qui désire vendre son fonds ne puisse se voir interdire la transmission du bail. Ainsi l'article L 145-16 du Code de commerce interdit les clauses qui prohiberaient la cession de bail en cas de vente de fonds.

Il est cependant classique de voir stipuler dans les contrats de crédit-bail une clause susceptible de contrôle judiciaire en vertu de laquelle **la cession du fonds de commerce est soumise à l'agrément de la société de leasing**. Cette dernière veut en effet s'assurer de la solvabilité de l'acquéreur du fonds de commerce qui deviendra son locataire. **Des garanties financières supplémentaires pourront donc être ordonnées par le tribunal ou une clause du contrat peut exiger la solidarité entre le cédant du fonds et le cessionnaire**. Bien souvent, l'agrément de la bailleuse interviendra lors de la signature de l'acte authentique concernant la cession.

3. Avantages et inconvénients du crédit-bail immobilier

a. Avantages principaux du crédit-bail immobilier

Le premier avantage est sans conteste fiscal. Le régime fiscal du crédit-bail immobilier a d'ailleurs permis son lancement et son utilisation à grande échelle. Les pays d'économie libérale ont en effet fait jouer le statut fiscal privilégié alors que dans les pays d'économie socialiste ou du tiers-monde, c'est l'absence de versement d'acompte qui a été la source du succès du crédit-bail immobilier.

Sans entrer trop dans les détails, le régime fiscal du crédit-bail immobilier a été modifié en France par une loi du 4 février 1995 (art. 57) sur l'aménagement du territoire. **Un régime unique est appliqué chez le bailleur immobilier** : les droits d'enregistrement. Enfin il est mis en place un régime de faveur pour les immeubles à usage industriel et

commercial construits par les PME dans les zones de revitalisation urbaine ou rurale. Nous avons mentionné que les SICOMI bénéficiaient d'avantages fiscaux jusqu'à la loi de février 1995 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1996. Celles-ci en effet pouvaient jusqu'en 1991 se voir conditionnellement exempter d'impôt sur les bâtiments industriels et les bureaux. De 1991 à 1996, cette exemption a été réservée aux bâtiments industriels telles les usines. A partir du 1^{er} janvier 1996, **l'exemption a été supprimée et toutes les sociétés de leasing sont assujetties à l'IS quelque soit la nature du bien loué.**

Le second grand avantage du système du crédit-bail est **d'avoir permis les investissements immobiliers**, lourds pour certaines entreprises qui auraient été dans l'impossibilité de verser l'acompte initial exigé dans une vente classique avec achat à crédit. Ce système permet à des entreprises de ne pas dégrader leurs structures financières lors de l'acquisition de biens immobiliers et de **réserver leurs fonds à d'autres usages, notamment à la recherche et au développement.**

Enfin, la société de leasing dispose d'une **garantie précieuse**, l'immeuble qu'elle possède, en cas de redressement judiciaire du crédit-preneur. Elle peut en effet dans ce cas faire jouer son droit réel de propriété mais ne pourra cependant pas faire jouer le privilège du bailleur (cf. supra).

b. Inconvénients majeurs du crédit-bail immobilier

Il s'agit d'une **technique de financement d'un coût élevé**, d'autant plus que les avantages fiscaux ont été considérablement réduits par la loi de février 1995 (cf. supra). Les biens financés ne peuvent être donnés en garantie. Le locataire en rachetant le bien, même pour une valeur résiduelle faible, doit l'amortir à l'issue du contrat.

De plus, dans la période difficile que traverse l'économie, les bailleurs ont de plus en plus de mal à recouvrer leurs créances. Les biens immobiliers récupérés en garantie ont parfois subi **de sévères dépréciations.**

Enfin, le crédit-bail souffre de la concurrence d'autres formes d'usage de biens immobiliers, telle **la location de longue durée** avec des loyers attractifs.

* *
*

Bibliographie

S. Piedelièvre, Droit bancaire, Thémis, 2003

C. Gavalda et J. Stoufflet, Droit bancaire, Litec, 2005

E. Bey, Crédit-bail immobilier, Fascicule n°650, JurisClasseur Banque - Crédit – Bourse, 2000

A. Cohen, Le crédit-bail immobilier. Régime SICOMI, Masson, 1989