

UNION DES COMORES

Unité - Solidarité - Développement



LOI N°12-011/AU **Relative à la loi portant Réglementation et Organisation du Crédit-bail en Union des Comores**

Conformément aux dispositions de l'Article 19 de la Constitution de l'Union des Comores
du 23 Décembre 2001, l'Assemblée a délibéré et adopté la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}. - la présente loi porte organisation du crédit-bail en Union des Comores

Article 2. - La présente loi régit les opérations de leasing ou crédit-bail, le contrat de crédit-bail, les droits, obligations et responsabilités des parties intervenantes ainsi que les procédures collectives dans une opération de crédit-bail.

Article 3. - Au sens de la présente disposition et de ses textes d'application, les définitions ci-après sont admises :

Crédit-bail : le crédit-bail est une forme de crédit destiné au financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens meubles ou immeubles à usage professionnel. Il consiste en la location des biens d'équipement, de matériel d'outillage ou de biens immobiliers à usage professionnel, spécialement achetés ou construits, en vue de cette location, par le crédit-bailleur qui en demeurent propriétaires. Ces opérations de location, quelle que soit leur dénomination, doivent donner au locataire la faculté d'acquérir, tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

Par dérogation à ce qui précède, le crédit-bail immobilier peut porter sur des biens immobiliers à usage d'habitation.

Crédit-bailleur : tout établissement de crédit, établissement financier ou de micro-finance qui finance les opérations de crédit-bail. La présente disposition s'applique à toutes entités qui exercent, une activité de crédit-bail. Elles sont soumises à la réglementation bancaire et financière en vigueur. Dans le cas où une société exerçant plusieurs activités dispose d'une branche d'activité spécialisée en crédit-bail, seule cette branche d'activité est soumise à la présente loi. Une société de crédit-bail a le droit d'emprunter des fonds auprès des banques ou institutions financières nationales ou étrangères ou lever des fonds sur le marché financier national ou international pour exercer l'activité de crédit-bail suivant les dispositions de la présente loi.

Crédit-preneur : toute personne physique ou morale qui utilise les biens loués pour les besoins de son activité professionnelle ou aussi à usage d'habitation dans le cadre d'un crédit-bail immobilier

Crédit-bail mobilier : opération de crédit-bail portant sur des biens meubles constitués par des équipements, du matériel et/ ou de l'outillage nécessaires à l'activité du crédit-preneur.

Crédit-bail immobilier : Le contrat de crédit-bail immobilier est un contrat portant sur des biens immobiliers à usage professionnel ou d'habitation achetés ou qui ont été construits pour le compte du crédit-preneur, avec la possibilité pour lui, au plus tard à

l'expiration du bail, d'accéder à la propriété de tout ou partie des biens loués dans l'une des formes ci-dessous :

- par cession, en exécution d'une promesse unilatérale de vente ;
- ou, par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués ;
- ou, par transfert de plein droit de la propriété des biens édifiés sur le terrain appartenant au crédit-preneur.

Contrat de crédit-bail : toute convention dans laquelle le crédit-bailleur donne en location pour une durée ferme et moyennant paiement de loyers par le crédit-preneur, des biens acquis par le crédit-bailleur à la demande du crédit-preneur. A cet effet, il est laissé à ce dernier la possibilité d'acquérir à la fin de la convention tout ou partie des biens loués à un prix convenu, tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

Bien : toute chose à usage professionnelle de nature mobilière ou immobilière, existante ou future, y compris la chose à transformer et les animaux susceptibles d'être immatriculés ou enregistrés dans des registres spéciaux, Fonds de commerce et établissements artisanaux ou de l'un de leurs éléments incorporels, dont notamment les droits de propriété industrielle. L'usage d'habitation est admis en matière de crédit-bail immobilier. Ne peuvent pas faire l'objet de crédit-bail, les actions, les obligations, la monnaie et toute valeur financière, boursière et titre d'Etat ainsi que toute ressource naturelle ou biens considérés stratégiques, les droits d'auteur et autres droits « moraux » sur la propriété intellectuelle et les autres catégories de biens mobiliers et immobiliers pour lesquelles la loi pose des limitations à la libre circulation.

Centre des intérêts principaux : lieu ou une personne gère habituellement ses intérêts. Sauf preuve contraire, il s'agit du siège social ou, dans le cas d'un particulier, de sa résidence habituelle.

Fournisseur : toute personne physique ou morale qui met à disposition, pour des raisons commerciales, un bien choisi et spécifié par le crédit-preneur et qui fera l'objet d'un contrat de crédit-bail, aux termes d'un accord d'achat/vente ou de construction selon un cahier de charges établi avec un crédit-bailleur à la demande du crédit-preneur.

Contrat de fourniture : contrat par lequel le crédit-bailleur acquiert le bien ou le droit de possession et de jouissance du bien, objet du contrat de crédit-bail.

Option d'achat désigne la faculté conférée au crédit-preneur au terme du contrat de crédit bail, de devenir propriétaire du ou des biens qui en sont l'objet, en vertu d'une promesse unilatérale de vente dont la réalisation reste subordonnée au paiement du prix fixé à l'avance.

Valeur résiduelle désigne le prix de cession du bien loué au terme de la période de location, fixé d'avance au contrat de crédit bail et qui tient compte des loyers régulièrement acquittés.

CHAPITRE II- DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Section 1.- De la forme et du contenu du contrat de crédit-bail

Article 4.- 4-1 Le contrat de crédit-bail mobilier est établi sous forme écrite, soit par acte sous seing privé, soit par acte notarié ou authentique.

4-2 Lorsque le contrat de crédit-bail est fait par acte notarié, l'une ou l'autre partie peut demander la délivrance d'une grosse.

4-3 Le contrat du crédit-bail peut prévoir une période irrévocable égale ou inférieure à la durée de la location, pendant laquelle les parties ne peuvent pas réviser les termes du contrat.

Article 5 : sous peine de nullité, le contrat de crédit-bail doit mentionner :

- la description des biens objets du contrat, avec toutes les caractéristiques qui pourraient--permettre leur parfaite identification ;
- la partie ayant choisi le bien et le fournisseur ;
- le prix d'achat du bien objet du crédit-bail ;
- La durée du crédit-bail ;
- Le montant et le nombre des loyers ;
- L'échéancier de paiement des loyers ;
- L'option d'achat offerte au crédit-preneur en fin de contrat ;
- Le prix de levée d'option d'achat du bien louée à terme ou avant terme.

Article 6 :

6-1 Le contrat de crédit-bail peut, suivant la volonté des parties contenir toutes clauses portant sur :

- L'engagement du crédit-preneur à fournir au crédit-bailleur des garanties ou sûretés réelles ou personnelles ;
- L'exonération du crédit-bailleur de sa responsabilité civile vis-à-vis du crédit-preneur ou vis-à-vis des tiers,

- L'exonération du crédit-bailleur des obligations généralement mises à la charge du propriétaire du bien loué ; et
- Toute clause compromissive ou une clause attributive de compétence.

6-2 D'une manière générale, est réputé valable toute clause mettant à la charge du crédit-preneur l'installation du bien loué à ses frais, risques et périls, de l'obligation d'entretien et de réparation de ce bien, ainsi que l'obligation d'assurance.

Article 7 : Le contrat de crédit-bail s'impose aux parties, aux acquéreurs des biens loués, aux créanciers des parties et aux organes des procédures collectives.

Section 2 :
de l'inscription de la publication
des contrats de crédit-bail

Article 8.-

8-1 Lorsque le contrat de crédit-bail a pour objet un meuble, chacune des parties peut procéder à l'inscription du contrat au registre du commerce et du crédit mobilier dans les conditions prévues par l'article 35 nouvel acte uniforme OHADA portant droit commercial général.

8-2 Lorsque le contrat de crédit-bail a pour objet un immeuble, le crédit bailleur doit procéder à l'inscription du contrat sur le livre foncier du lieu de situation de l'immeuble.

8-3 La radiation de cette inscription est consécutive à la publication de l'acte constatant la fin du contrat.

8-4 l'inscription prévue à l'article 8 ci-dessus n'exonère pas les parties des autres obligations de publicité propres à toute opération portant sur tous les biens objet du crédit-bail

Article 9.- les entreprises de crédit-bail peuvent aussi et en tant que de besoin, publier les inscriptions prises dans le bulletin interprofessionnel ou sur tout autre support.

CHAPITRE III
DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES
AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Article. 10.- dans une opération de crédit-bail, les obligations du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont irrévocables à compter de la date de la conclusion du contrat ou de celle de prise d'effet convenue d'accord partie, sauf stipulation contractuelle contraire.

Section 1 :
Des droits et obligations

du crédit-bailleur

Article 11.- le crédit-bailleur demeure propriétaire du bien pendant toute la durée du contrat de crédit-bail. Son droit de propriété se poursuit après l'extinction du contrat, à moins que le preneur ne lève l'option d'achat.

Article 12.- Pendant la durée du crédit-bail, le crédit-bailleur jouit de tous les droits légaux attachés au droit de propriété, mais le crédit-preneur supporte toutes les obligations légales mises à la charge du propriétaire, dans les conditions et limites fixées au contrat de crédit-bail.

Article 13.- Le droit de propriété du crédit-bailleur sur le bien loué ne souffre d'aucune restriction, ni limitation d'aucune sorte par le fait que le bien est utilisé par le crédit-preneur ou par le fait que le contrat permet au crédit-preneur d'agir comme mandataire du propriétaire dans les opérations juridiques ou commerciales avec les tiers connexes à l'opération de crédit-bail.

Article 14.- Pendant la durée du crédit-bail, le crédit-bailleur bénéficie d'un droit de visite dont les modalités d'exercice sont déterminées par le contrat.

Article 15.- Le crédit-bailleur peut céder tout ou partie de ses privilèges, droits et obligations issus du contrat de crédit-bail sans requérir le consentement du crédit-preneur, à charge pour lui de l'en informer par tout moyen. Toutefois, le concessionnaire doit garantir au crédit-preneur la jouissance paisible du bien loué ainsi que le respect des dispositions prévues aux articles 4 et 5 ci-dessus

Article 16.- : Outre les droits ci-dessus énumérés, le crédit-bailleur jouit de tous les autres droits qui lui seront conférés par le contrat de crédit-bail

Article 17 : Le crédit-bailleur est tenu de :

- Au moment de l'achat du bien, informer par écrit le fournisseur que le bien sera donné en crédit-bail à un crédit preneur ou sous crédit preneur, dont il doit communiquer le nom et l'adresse ;
- Payer au fournisseur le prix convenu pour l'acquisition du bien et ce après avoir reçu le procès-verbal de réception du bien dûment signé par le fournisseur et le crédit-preneur ;
- Garantir au crédit-preneur, une jouissance paisible du bien loué. Cette obligation ne couvre que les troubles de jouissance survenus de son fait, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés.

Article 18.- : En cas de défaillance du crédit-bailleur dans l'accomplissement de ses obligations légales ou contractuelles, le crédit-preneur a le droit d'agir en réparation contre le crédit-bailleur.

Article 19.-

19-1 Le crédit-preneur n'a d'autre action contre le crédit-bailleur du fait de l'absence de livraison, de la livraison tardive ou de la livraison d'un bien non-conforme, que dans la mesure où elle résulte d'un acte ou d'une omission ou d'une faute du crédit-bailleur.

19-2 Toutefois, si l'inexécution du fournisseur résulte du non respect par le crédit-bailleur de ses obligations, le crédit-preneur peut retenir les loyers stipulés au contrat de crédit-bail.

Section 2 :
Des garanties et privilèges
du crédit-bailleur

Article 20 : Outre les sûretés conventionnelles éventuellement consenties, le crédit-bailleur dispose, pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail en principal et accessoires, à due concurrence du montant querellé, d'un privilège général sur tous biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du crédit-preneur prenant rang immédiatement après le privilège édictés par l'article 107 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés.

Article 21 :

21-1 Le privilège mentionné à l'article 20 ci-dessus peut s'exercer à tout moment pendant et après la durée du contrat de crédit-bail. Ce privilège n'a d'effet que s'il est inscrit dans les six (06) mois suivant la fin du contrat au registre du commerce et du crédit mobilier ou au livre foncier.

21-2 L'inscription conserve le privilège pendant trois (03) ans à compter du jour où elle a été prise. Son effet cesse, sauf renouvellement demandé, avant l'expiration de ce délai.

Article 22.- Le crédit-bailleur peut, pour la sauvegarde de sa créance sur le crédit-preneur, prendre toute mesure conservatoire de saisie sur les biens meubles ou immeubles du crédit-preneur.

Article 23.- Le droit de préférence conféré au crédit-bailleur par le privilège général s'exerce après saisie des biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du crédit-preneur.

Article 24 : En cas de perte partielle ou totale du bien loué, le crédit-bailleur a seule vocation à recevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué nonobstant la prise en charge par le crédit-preneur des primes d'assurances souscrites et sans qu'il soit besoin d'une délégation spéciale offerte à cet effet.

Article 25.-

25-1 Lorsque le bien loué est assorti d'un certificat de propriété, ce titre ne sera muté au profit du crédit-preneur que lorsqu'il deviendra propriétaire du bien.

25-2 Afin de sécuriser le bien loué par le crédit-preneur pendant la durée du contrat de crédit-bail, il est procédé, à la demande du crédit-bailleur, à l'apposition d'un cachet spécial sur ledit certificat que le bien est loué.

Section 3 :
Des droits et obligations
du crédit-preneur

Article 26 : Sous réserve de l'exécution de ses obligations légales et conventionnelles, le crédit-preneur a le droit de jouir et d'user du bien loué à compter de la date de livraison et de tous les autres droits qui lui seront conférés par le contrat du crédit-bail et par la loi

Article 27 : le crédit-preneur a le droit de céder aux tiers tout ou partie de ses droits issus du contrat de crédit-bail. Toutefois, il doit préalablement obtenir le consentement écrit du crédit-bailleur.

Article 28 : Le crédit-preneur est tenu de payer les loyers dans les conditions fixées par le contrat.

Article 29. -

29-1 Le crédit-preneur doit exploiter le bien loué en bon père de famille. Il veille à la bonne conservation du bien, l'exploite dans des conditions normales pour des biens de cette nature et le maintient dans l'état où il a été livré, compte tenu de l'usure consécutive à usage normal.

29-2 Lorsque le contrat de crédit-bail lui fait obligation d'entretenir le bien loué, ou lorsque le fabricant ou le fournisseur du bien donne des instructions techniques pour son exploitation, le crédit-preneur satisfait aux conditions de l'alinéa 1 ci-dessus en respectant lesdites dispositions du contrat ou lesdites instructions.

Article 30.- Le crédit-preneur peut, à l'expiration de la durée ferme de location et à sa seule appréciation, soit :

- Lever l'option en achetant le bien loué pour sa valeur d'option telle que fixée au contrat ;
- renouveler la location pour une période et moyennant un loyer à convenir entre les parties ;
- restituer le bien loué au crédit-bailleur dans l'état où il a été loué en tenant compte de l'usure consécutive à un usage normal.

Article 31. -

31-1 Le crédit-preneur est responsable de la perte et des dommages causés aux tiers du fait de la possession ou du fonctionnement du bien loué. A cette fin, les parties peuvent mutuellement convenir selon les termes du contrat de crédit-bail qu'un tel risque sera couvert par une police d'assurance contractée auprès d'une société d'assurance acceptée par le crédit-bailleur.

31-2 Cette responsabilité ne couvre pas les dommages causés par les vices qui engagent la responsabilité du fournisseur ou du fabricant.

Article 32. - Le crédit-preneur qui fournit, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, des informations au crédit-bailleur ou au fournisseur, garantit ceux-ci contre toute action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle qui découle du respect ou de la mise en application de ces informations.

Le crédit-bailleur et le fournisseur qui prennent connaissance de ces informations sont tenus au respect du même droit de propriété intellectuelle.

Article 33. - Le crédit-preneur ne peut ni vendre, ni constituer une sûreté en sa faveur sur le bien loué.

Le crédit-preneur qui usurpe la qualité de propriétaire du bien, le vend, le détourne ou refuse de le restituer ou de le représenter s'expose aux sanctions prévues par les articles 377 du code pénal sur l'escroquerie pour vente ou gage de bien d'autrui et 381 sur l'abus de confiance.

Article 34. - Les produits et profits tirés de l'emploi du bien donné en crédit-bail ainsi que toute amélioration apportée à ce bien, avec le consentement exprès du crédit bailleur, restent la propriété du crédit preneur, sauf dispositions contraires du contrat. Les améliorations faites par le crédit preneur sans le consentement du crédit bailleur ne lui seront pas ainsi compensées, à moins de disposition contractuelle contraire.

Au cas où le crédit preneur, à ses frais et avec le consentement écrit du crédit bailleur a fait des améliorations aux biens qui en sont inséparables sans les endommager, le preneur a le droit d'en recevoir compensation après la fin du contrat, sauf dispositions contraires du contrat.

Section 4 :***Des droits et obligations du fournisseur***

Article 35. - (1) Le fournisseur a obligation de livrer au crédit-preneur les biens achetés et loués conformes et dans les délais impartis dans le contrat de fourniture.

(2) Il y a acceptation du bien lorsque le fournisseur a retourné au crédit-bailleur le bon de livraison approuvé par le crédit-preneur qui peut se faire assister par un expert en la matière

Article 36.- En cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non-conforme au contrat de fourniture, le crédit-preneur ou le crédit-bailleur dispose du droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre toutes les mesures prévues par le droit commun pour l'obliger à s'exécuter et de réparer tout préjudice qui en résulte.

Article 37.- Le fournisseur n'est exonéré des obligations prévues à l'article 36 ci-dessus que s'il apporte la preuve que le défaut de livraison, la livraison partielle, la livraison tardive ou la livraison non-conforme du bien objet de son contrat résulte soit du fait du crédit-bailleur, soit du fait du crédit-preneur, soit du fait d'un cas fortuit ou de force majeure.

CHAPITRE IV - DES REGLES SPECIFIQUES AU CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Article 38.- Dans un crédit-bail immobilier, les obligations et droits réciproques du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont ceux définis au contrat de crédit-bail et par la présente loi.

Article 39.- Nonobstant le droit de propriété du crédit-bailleur sur le bien immobilier loué durant la période de location et sauf accord contraire des parties, le crédit-preneur est tenu de :

- payer les taxes, impôts et autres charges de cette nature grevant le bien loué ;
- ne pas apporter au bien loué et à ses dépendances, un changement qui en diminuerait la jouissance ;
- faire à ses frais toutes les réparations incombant aux crédit-bailleurs dans les locaux donnés à crédit-bail.

Article 40.-

40-1 Dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, le bien immobilier ne peut pas faire, durant la durée du contrat, l'objet d'une constitution d'un fonds de commerce.

40-2 A l'expiration de la durée ferme de la location fixée au contrat de crédit-bail, et en cas de non levée de l'option d'achat, le crédit-preneur ne peut prétendre à un droit au maintien dans les lieux loués, tout comme il ne peut se prévaloir de la propriété commerciale sur l'immeuble mis en crédit-bail.

Article 41.- Lorsque le contrat de crédit-bail porte sur un immeuble, il doit remplir les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires relatifs au régime foncier et domanial.

CHAPITRE V - RUPTURE, RESILIATION ET VOIE DE RECOURS

Article 42. - le contrat du crédit-bail prend fin par l'arrivée du terme convenu.

Article 43. Les parties doivent obligatoirement mentionner dans le contrat de crédit-bail qu'à l'arrivée du terme ou à l'extinction du crédit-bail, à défaut de lever l'option d'achat, la restitution du bien se fait au crédit-bailleur à l'amiable par exécution spontanée du crédit-preneur à la demande du crédit-bailleur ou à défaut, conformément aux articles ci-après.

Article 44. - Le contrat de crédit-bail peut également prendre fin conformément au droit commun en cas d'impossibilité matérielle de poursuivre l'exécution du contrat notamment, en cas de perte ou destruction totale du bien loué, d'insolvabilité avérée du crédit-preneur, de cas fortuit et de force majeure simplement d'un commun accord.

Article 45. - Sauf cas de force majeure ou cas de mise en règlement judiciaire ou de mise en faillite ou de dissolution anticipée du crédit-preneur impliquant sa mise en liquidation, lorsqu'il s'agit d'une personne morale et d'une manière générale, sauf cas d'insolvabilité avérée du crédit-preneur, qu'il soit une personne physique ou une personne morale, la rupture du contrat de crédit-bail pendant la période irrévocable entraîne, si elle est le fait du crédit-preneur, le paiement au crédit-bailleur d'une indemnité de réparation dont le montant minimum ne peut être inférieur à celui des loyers restant dus, à moins que les parties n'en aient convenu autrement dans le contrat.

Dans les cas visés au précédent alinéa, le droit du crédit-bailleur sur les loyers s'exerce par la reprise du bien loué ainsi que par l'exercice de son privilège sur les actifs réalisables du crédit-preneur, et le cas échéant, sur le patrimoine propre de ce dernier pour la récupération des loyers échus impayés, et ceux à échoir.

Article 46. - Si le contrat de crédit-bail est établi par acte authentique et revêtu de la formule exécutoire, le crédit-bailleur muni de la grosse délivrée par le notaire peut, lorsque le crédit-preneur n'a pas payé un ou plusieurs termes de loyers et ne fait l'objet d'aucune procédure collective judiciaire, procéder sans autres formalités à la récupération du bien loué entre les mains du crédit-preneur, de ses ayants-droit, préposés ou sous-traitants.

Article 47. - Si le contrat de crédit-bail est sous seing privé, le crédit-bailleur peut, en vue de la restitution de son bien et après avoir mis en demeure le crédit-preneur par voie d'huissier de justice avec un délai de paiement de 15 jours, agir soit :

- en référé du droit commun ;
- conformément aux articles 19 et suivants sur l'injonction de délivrer de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- par simple ordonnance non susceptible d'appel, rendue à pied de requête par le président du tribunal du lieu du domicile du crédit-bailleur,

Article 48.- le crédit-bailleur qui a récupéré son bien conformément aux dispositions des articles ci-dessus a le droit de le vendre ou de le donner à nouveau en crédit-bail à une autre personne physique ou morale, nonobstant toute contestation émise par le crédit-preneur.

CHAPITRE VI- CREDIT-BAIL ET PROCEDURES COLLECTIVES

Article 49. -

49-1 Une procédure collective engagée contre le crédit-preneur n'entraîne pas d'office la rupture du contrat de crédit-bail.

Dans cette hypothèse, le crédit-preneur a la possibilité de poursuivre l'exécution de ses obligations conformément aux termes du contrat, étant entendu que tous les loyers dus au titre du contrat de crédit-bail à la date d'ouverture d'une procédure collective du crédit-preneur, échus ou à échoir, sont payables selon leurs montants et leurs dates d'exigibilité conformément aux conditions générales et particulières du contrat de crédit-bail.

49-2 Si le crédit-preneur soumis à la procédure collective ne peut continuer à honorer ses engagements, le crédit-bailleur a la faculté d'user de tous les recours prévus dans le contrat de crédit-bail et dans la présente loi.

Article 50 : En cas de procédure engagée par les tiers contre le crédit-preneur, notamment la dissolution amiable ou judiciaire ou l'une des procédures collectives prévues par la législation, le bien loué échappe à toutes poursuites des créanciers de celui-ci, chirographaires ou privilégiés, quels que soient leur statut juridique et leur rang, et considérés individuellement ou constitués en masse dans le cadre d'une procédure collective judiciaire.

Article 51.- lorsque le crédit-preneur, qui n'a pas payé un ou plusieurs termes des loyers fait l'objet d'une procédure collective judiciaire, le crédit-bailleur ne peut revendiquer le bien loué que dans les conditions prévues par les articles 101,102 et suivants de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif.

Article 52.- Lorsque le contrat de crédit-bail est assorti d'intérêts moratoires en faveur du crédit-bailleur, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-preneur ne suspend pas le cours des intérêts à l'instar des conventions de prêts, et ce dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 77 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif.

Article 53. - (1) Lorsque le contrat est sous la forme notariée et revêtu de la formule exécutoire, tout litige né de l'interprétation ou de l'exécution est de la compétence du juge de l'exécution.

(2) Lorsque le contrat de crédit-bail est établi par acte sous seing privé, il est régi par les règles de droit commun.

Article 54.

54-1 En cas de litige né d'un contrat de crédit-bail, la juridiction compétente est celle du domicile du crédit-bailleur, sauf clause compromissoire.

54-2 En cas de litige issu d'un contrat de crédit-bail, la loi comorienne est applicable en tant que loi du lieu de situation du bien, sauf clause compromissoire insérée dans le contrat et déterminant une autre loi applicable.

**CHAPITRE VII :
DISPOSITIONS FISCALES ET COMPTABLES**

Section 1 :

***Impôts sur les Sociétés
et Minimum de Perception***

Article 55. - Sont admis en déduction pour la détermination du bénéfice imposable du crédit-preneur, les amortissements financiers relatifs aux biens objet de contrats de crédit-bail.

La déduction a lieu annuellement dans les limites prévues au tableau d'amortissement portant sur le remboursement du principal de la dette objet du contrat de crédit-bail tel que fixé en fonction de la valeur d'acquisition, du montant de l'autofinancement éventuel, du taux d'intérêt, de la période de la location et du prix de cession au terme de la période de location.

Le montant total déductible des amortissements ne doit pas excéder la différence entre le prix d'acquisition des biens objet du contrat de crédit-bail en question et le prix de cession au terme de la période de location.

Article 56 : Enregistrement Comptable du bien objet du Contrat du crédit-bail

Conformément aux prescriptions du Système Comptable OHADA, annexé à l'Acte Uniforme portant organisation et harmonisation des comptabilités des entreprises (JO OHADA n°10 du 20 novembre 2000), le contrat de crédit-bail est traité par le crédit-preneur comme étant une acquisition d'immobilisation par emprunt, si bien que les amortissements physiques des biens pris en crédit-bail et les charges d'intérêt liées au contrat de crédit-bail y afférent constituent les seules charges déductibles pour le crédit-preneur.

Toutefois la durée d'amortissement des actifs immobilisés exploités dans le cadre de contrats de crédit-bail est égale à la durée des contrats de crédit-bail y afférents.

Article 57 : En cas de cession d'un contrat de crédit-bail ou d'un équipement objet d'un contrat de crédit-bail repris au crédit-preneur, à une tierce personne, la plus-value réalisée par le crédit-bailleur est imposable.

Cette plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et la fraction du capital non encore remboursée.

Section 2 : **Taxes sur La consommation**

Article 58.- Nonobstant toute disposition contraire à la Loi N°11-007^{bis}/AU du 3 mai 2011 portant Code Général des Impôts en ses articles 74-7, 111 et 179, les opérations réalisées à l'occasion des contrats de crédit-bail obéissent au régime dérogatoire ci-après :

- La Taxe sur la consommation due sur les équipements objet de contrats de crédit-bail est payable par le crédit-preneur qui bénéficie en conséquence de sa déductibilité malgré sa non propriété juridique desdits biens au moment de la mise en place des contrats de crédit-bail y afférents.
- Si le crédit-preneur ne dispose pas de liquidité nécessaire au règlement de cette TC au fournisseur, le crédit-bailleur qui avance cette TC peut l'inclure dans le montant financé et donc dans le capital financier objet du crédit-bail.

En conséquence du règlement de la TC sur l'achat des équipements ou immeubles par le crédit-preneur, les loyers du crédit-bail et la valeur résiduelle de levée d'option d'achat en fin de contrat ou en cours de contrat et conformément au principe du non double imposition, sont exonérés de la Taxe sur la consommation et ce, conformément aux dispositions de l'article 141-14 du Code Général des Impôts.

Section 3 : **Transparence fiscale du crédit-bailleur**

Article 59.- En cas d'acquisition d'un bien par le crédit-bailleur pour le compte d'un crédit-preneur bénéficiant d'avantages fiscaux et douaniers, ces avantages fiscaux et douaniers demeurent applicables et seront transférés au crédit-bailleur et ce dans la limite de la durée du contrat de crédit-bail et des décisions d'octroi d'avantages en vigueur.

Section 4 : **Droits de Mutation dans le cas du Crédit Bail Immobilier :**

Article 60 : Dans le cas du Crédit-bail immobilier, et outre les droits d'enregistrement du contrat de crédit-bail ci-dessus, des droits de mutation sont dus :

(a) Lors de l'opération d'acquisition du bien immeuble par la société de Crédit Bail :
Les droits dus sont ceux de droit commun et l'Assiette est la valeur d'acquisition ;

(b) Lors du transfert de propriété au profit du crédit-preneur en fin ou encours du contrat : Cette deuxième mutation, à caractère purement financier, est soumise à des droits fixes ;

(c) Lors du transfert de propriété du bien immobilier à un bénéficiaire autre que le crédit-preneur, les droits sont ceux de droit commun et l'assiette est la valeur de cession.

Article 61 : **Droits de Prémption de l'Administration Fiscale** :

Considérant le caractère financier des opérations de crédit-bail, l'Administration Fiscale renonce à toutes prérogatives et droits de prémption ou de redressement de la valeur de l'Immeuble lors de la deuxième mutation de la propriété au profit du crédit-preneur que cela soit en fin ou en cours du contrat. Cette valeur est financière, le crédit-preneur ayant dans les loyers, déjà remboursé le Crédit Bailleur pour son crédit et investissement.

Article 62. - **Des droits fixes:**

Les droits fixes sont dus sur les actes ci-après :

- (a) au titre de la rédaction et l'authentification du contrat ;
- (b) au titre de l'inscription et la modification des inscriptions au registre ;
- (c) au titre de la consultation du Registre ;
- (d) au titre de la demande d'extrait du Registre.

Section 5 : **Taxe de Publicité Foncière**

Article 63. - La fin anticipée du contrat pour une cause non imputable au crédit-bailleur n'empêche pas les parties de jouir du régime fiscal spécial prévu par la présente loi et ce à la condition que la durée du contrat de crédit-bail soit supérieure à 12 mois.

Article 64.- Toutes dispositions fiscales dérogatoires non prévues expressément par la présente loi demeurent régies par la loi n°11-007^{bis}/AU du 3 mai 2011 portant Code Général des Impôts.

Article 65.- Les sociétés constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, quelle que soit la qualification donnée à leurs opérations, qui font profession habituelle de pratique des activités de crédit-bail au sens de la présente loi, disposent d'un délai de 12 mois à compter de son entrée en vigueur pour se conformer aux prescriptions de la présente loi.

Article 66.- Des textes réglementaires seront pris en tant que de besoin pour l'application de la présente loi.

Délibérée et adoptée en Séance Plénière
du 28 Juin 2012

Les Secrétaires,

Le Vice Président de l'Assemblée de l'Union,

Soudjay YASSINE

Nouroudine FADHULA

Ahmed DAROUMI