



**COMITE CONSULTATIF
POUR L'ELABORATION D'UNE
LOI TYPE SUR LE *LEASING*
Troisième session
Rome, 3-5 avril 2006**

UNIDROIT 2006
Etude LIXA-Doc. 9
Original: anglais
Avril 2006

RAPPORT DE SYNTHESE

(préparé par le Secrétariat d'UNIDROIT)

a) Introduction

La troisième et dernière session du Comité consultatif pour l'élaboration d'une Loi type sur le *leasing* a eu lieu au siège d'UNIDROIT à Rome du 3 au 5 avril 2006. Ont participé à ladite session les membres du Comité suivants: M. Andrea Albeni (Leaseurope), M. El Mokhtar Bey (France/Tunisie), Mme Isobel Cassidy (*Equipment Leasing Association* des Etats-Unis d'Amérique), M. Rafael Castillo-Triana (Colombie), M. Renato Clarizia (Leaseurope), M. Ronald DeKoven (Royaume-Uni), Mme Rachel Freeman (Société Financière Internationale (ci-après "S.F.I.")), Mme Anna Normantovich, représentant M. Nikolai Zinoviev (Fédération de Russie), Chief Mme Tinuade Oyekunle (Nigéria), M. Fritz Peter (Suisse), M. Ralph Petta (*Equipment Leasing Association* des Etats-Unis d'Amérique), Mme Yanping Shi (République populaire de Chine) et M. Murat Sultanov (S.F.I.). M. Carsten Dageförde (Allemagne) n'a pu participer. M. Spyridon Bazinas a représenté la Commission des Nations Unies pour le droit du commerce international (CNUDCI) en tant qu'observateur.

Chief Mme Oyekunle, Présidente du Comité consultatif, a ouvert la session. M. Martin Stanford, Secrétaire Général adjoint d'UNIDROIT, a souhaité la bienvenue aux membres du Comité consultatif en soulignant l'importance de leurs débats puisqu'ils allaient finaliser les textes, en anglais et en français, de l'avant-projet de Loi type qui seraient soumis au Conseil de Direction lors de sa 85^{ème} session qui aurait lieu à Rome du 8 au 10 mai 2006. M. DeKoven, le Rapporteur, a fait état de la présentation de la future Loi type qu'il avait faite lors de la 24^{ème} Convention annuelle mondiale sur le *leasing* qui s'était tenue à Dubaï les 14 et 15 mars 2006. Il a en particulier indiqué que les participants à cette manifestation ont exprimé le souhait que la future Loi type couvre les opérations à court terme ainsi que les biens peu coûteux, et qu'elle soit compatible avec les exigences de la charia afin qu'elle puisse être mise en œuvre dans les pays du Golfe.

Le Comité consultatif a également nommé un Comité de rédaction composé du Rapporteur, de M. Bey et de M. Sultanov.

b) Points principaux traités lors de la session

Le principal point à l'ordre du jour de la session du Comité consultatif était l'examen de l'avant-projet de Loi type (UNIDROIT 2005, Etude LIXA, Doc. 6) préparé par le Rapporteur en particulier à la lumière des observations faites par les membres du Comité consultatif et les observateurs (UNIDROIT 2006, Etude LIXA, Doc. 7). Le Comité consultatif a chargé le Comité de rédaction de modifier le projet existant sur la base des instructions suivantes:

I. Champ d'application de la future Loi type: les notes explicatives sur la Loi type qui seront préparées donneront des éclaircissements sur les différentes approches à l'égard des questions de compatibilité, de fiscalité et de contrôle.

II. Préambule

- A. Le Préambule devrait inclure une référence au fait que l'Institut est convaincu de l'utilité d'harmoniser le droit dans cette matière en vue de faciliter le commerce international des biens d'équipement.
- B. Le Préambule ne devrait pas faire référence à la S.F.I.

III. Chapitre I (Dispositions générales)

- A. **Article 1** (Champ d'application): l'article premier serait maintenu.
- B. **Article 2** (Définitions)
 - 1. *Bien*
 - a. La définition de "bien" ne devrait pas inclure les données.
 - b. Les notes sur la future Loi type devraient indiquer que le terme "bien" inclut les logiciels.
 - 2. *Crédit-bail* ^{*}
 - a. La terminologie devrait être révisée pour éliminer toute confusion entre les dispositions qui s'appliquent au crédit-bail et celles qui s'appliquent à d'autres types de location.
 - b. La définition devrait être modifiée pour qu'il soit clair qu'une location qui comprend une option d'achat peut être un crédit-bail, mais n'en est pas nécessairement un.
 - c. La phrase "sans faire appel de façon déterminante à la compétence du crédit-bailleur" à l'alinéa b) devrait être supprimée.
 - d. L'alinéa c) devrait être gardé mais modifié pour refléter le fait qu'un crédit-bail ne doit pas forcément être une location à remboursement intégral.

* Dans la version française, le terme "crédit-bail" devrait être modifié pour devenir "location-financement", "crédit-bailleur" pour devenir "bailleur", "crédit-preneur" pour devenir "preneur", "bail" pour devenir "location", "bailleur" pour devenir "locateur" et "preneur" pour devenir "locataire".

3. *Bail* *: les notes sur la future Loi type devraient assurer que cette dernière est conforme aux dispositions pertinentes du droit interne en matière de sûretés et au Guide législatif de la CNUDCI sur les opérations garanties.
 4. *Bailleur* *: le texte de la Loi type ne poserait aucune condition selon laquelle le bailleur devrait avoir une licence ou être autrement réglementé.
 5. *Bail d'exploitation*: la définition devrait être supprimée.
 6. *Personne*: le Comité de rédaction devrait examiner la question de savoir si le terme "personne" reflétait de façon adéquate la nature commerciale de la plupart des parties aux opérations de *leasing*.
 7. *Contrat de fourniture*: le terme "contrat de fourniture" utilisé dans le texte devrait être défini.
- C. **Article 3** (Autres lois): les notes sur la future Loi type devraient assurer que cette dernière est conforme aux dispositions pertinentes du droit interne et au Guide législatif de la CNUDCI sur les opérations garanties en matière de publicité.
- D. Il faudrait insérer un nouvel article à l'attention des tribunaux qui indiquerait que la Loi type devrait être interprétée compte tenu de son origine internationale et que les lacunes de la Loi devraient être interprétées conformément aux principes généraux du droit.
- E. **Article 4** (Liberté contractuelle): le Comité de rédaction devrait examiner la question de savoir si le libellé actuel reflète de façon adéquate le droit des parties de modifier les effets des dispositions de la Loi.
- IV. Ancien Chapitre II** (Formation et documentation du contrat de bail): les dispositions contenues dans le document Etude LIXA, Doc. 3, relatives aux principes généraux du droit des contrats devraient être réintroduites entre crochets et avec l'indication que ces dispositions ne sont recommandées qu'aux Etats dont le droit des contrats n'est pas développé.
- V. Chapitre II** (Effet du contrat de bail) *
- A. **Article 6** (Crédit-preneur en vertu d'une opération de crédit-bail en tant que bénéficiaire du contrat de fourniture)
1. Le Comité de rédaction devrait examiner le libellé de l'article 6(1)(c) et voir si l'on pouvait donner plus de certitude concernant l'obligation du crédit-bailleur.
 2. L'article 6 devrait être impératif.
- B. **Article 7** (Rang des privilèges): les notes sur la future Loi type devraient assurer que cette dernière est conforme aux dispositions pertinentes du droit interne et au Guide législatif de la CNUDCI sur les opérations garanties en matière de priorité.

* *Ibid.*

- C. **Article 8** (Responsabilité à raison du décès, des dommages aux personnes et aux biens causés aux tiers)
1. Il faudrait réviser la référence, à l'article 8(1), à l'implication du crédit-bailleur dans le choix du bien pour une question de conformité avec le changement correspondant apporté dans la définition du "crédit-bail".
 2. Il faudrait réviser l'article 8(2) pour limiter la responsabilité du crédit-bailleur en sa qualité de propriétaire ou en toute autre qualité.
 3. L'article 8 devrait être impératif.

VI. Chapitre III (Exécution)

- A. **Article 9** (Irrévocabilité)
1. Les obligations du crédit-preneur deviendraient irrévocables lors de la conclusion du contrat de bail, indépendamment du fait que le contrat de fourniture ait été ou non conclu à ce moment-là.
 2. Il faudrait maintenir la condition que les obligations entendues comme irrévocables dans un bail autre qu'un crédit-bail doivent être spécifiquement identifiées.
- B. **Article 10** (Risque de pertes)
1. Lorsque les parties n'ont pas convenu de la date du transfert du risque de pertes, la future Loi type devrait prévoir que le risque est transféré à la date de la conclusion du contrat de bail, indépendamment du fait que le contrat de fourniture ait été ou non conclu à ce moment-là.
 2. Il n'est pas nécessaire d'indiquer que dans une opération de crédit-bail le risque de pertes est transféré directement du fournisseur au preneur.
 3. L'article 10 devrait être impératif.
- C. **Article 11** (Dommage au bien): la future Loi type devrait laisser au droit existant la question de savoir qui est responsable pour les dommages au bien lorsque le bien a été détruit avant la livraison sans qu'il y ait faute du preneur, du bailleur ou du fournisseur.
- D. **Article 12** (Acceptation): le Comité de rédaction devrait examiner s'il convient de clarifier le paragraphe 2 pour indiquer que, dans une opération de crédit-bail, les dommages-intérêts sont dus par le fournisseur.
- E. **Article 13** (Refus)
1. Le paragraphe 1 devrait être clarifié pour indiquer que, dans une opération de crédit-bail, le crédit-preneur a le droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme.
 2. Il faudrait maintenir la condition, à l'alinéa a) du paragraphe 2, que le refus intervienne dans un "délai raisonnable".

3. Le Comité de rédaction devrait examiner la question de savoir si l'on pouvait clarifier l'alinéa b) du paragraphe 2 pour prévoir un critère plus sûr quant à la possibilité pour le preneur de refuser un bien non conforme après l'avoir préalablement accepté.

F. **Article 14** (Cession)

1. Le paragraphe 1 devrait être révisé pour protéger le droit du bailleur de céder ses droits à recevoir des fonds.
2. Le paragraphe 3 devrait être supprimé.
3. La future Loi type ne devrait pas prévoir une clause explicite de renonciation à recours.

VII. **Chapitre IV** (Inexécution)

- A. Les parties devraient être obligées de notifier et de permettre de remédier à la situation, avant l'exercice de leurs droits en vertu du Chapitre IV.
- B. La future Loi type devrait être plus claire concernant les droits du preneur en ce qui concerne les voies d'exécution.
- C. **Article 22** (Droits du bailleur de prendre possession ou de disposer du bien)
 1. Le Comité de rédaction devrait examiner la question de savoir si l'article 22 est suffisamment clair concernant le droit du preneur de disposer du bien lorsque le preneur a exercé une option d'achat sur le bien.
 2. Les notes sur la future Loi type donneront des indications sur les diverses approches quant au droit du bailleur de prendre possession du bien.

Le Comité consultatif a également convenu que les notes sur la future Loi type devraient donner des indications quant aux modifications nécessaires pour rendre la Loi type compatible avec les principes de la charia.

c) *Etablissement du texte de l'avant-projet de Loi type à soumettre au Conseil de Direction d'UNIDROIT*

Le Comité de rédaction a proposé des révisions au texte conformément aux instructions données par le Comité consultatif. Après avoir discuté ces propositions de révision, le Comité consultatif les a toutes entérinées et a donc établi le texte de l'avant-projet de Loi type sur le *leasing* à soumettre au Conseil de Direction à sa 85^{ème} session. Ce texte est reproduit dans l'Annexe au présent document. Le Comité consultatif a décidé que ce texte devrait rester confidentiel jusqu'à ce qui soit transmis aux Gouvernements.

d) *Travaux futurs*

Le Secrétaire Général adjoint a indiqué au Comité consultatif que l'avant-projet de Loi type issu de la session serait soumis au Conseil de Direction pour qu'il se prononce sur l'action de suivi la plus appropriée. Le Secrétariat recommanderait que l'avant-projet de texte soit transmis aux Gouvernements pour être finalisé tout d'abord à travers l'organisation d'une conférence spéciale qui, on l'espérait, pourrait se tenir au mois d'octobre 2006 avec le soutien de la S.F.I. et, en

second lieu, lors d'une session extraordinaire de l'Assemblée Générale des Etats membres d'UNIDROIT qui aurait lieu à Rome du 27 au 29 novembre 2006. L'intention serait de présenter la future Loi type à cette conférence non seulement aux Gouvernements membres d'UNIDROIT, mais aussi aux Gouvernements non membres qui pourraient avoir un intérêt particulier pour le sujet – notamment les pays en développement ou en transition économique – et aux associations nationales et régionales de *leasing*. On voudrait que les membres du Comité consultatif présentent la future Loi type lors de cette conférence.

Mme Freeman a indiqué que la S.F.I. organiserait une conférence sur le financement des petites entreprises en Afrique du Sud en octobre 2006 et a proposé que la Conférence de présentation de la future Loi type ait lieu de façon conjointe. Elle a indiqué que la S.F.I. procédait actuellement à la promotion du *leasing* en Asie centrale, en Chine, dans les Balkans, au Moyen-Orient et en Afrique et qu'elle examinerait de quelle façon la Loi type pourrait être utilisée pour améliorer la législation en matière de *leasing* dans ces régions. Mme Freeman a mentionné l'importance spéciale que ce projet revêtait pour les pays africains francophones.

e) Clôture de la session

La Présidente a clôturé la session le 5 avril 2006.

ANNEXE**AVANT-PROJET DE
LOI TYPE SUR LE LEASING**

(préparé par le Comité de rédaction sur la base des directives fournies par le Comité consultatif lors de sa troisième session (Rome, 3 – 5 avril 2006))

[PREAMBULE

L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'INSTITUT INTERNATIONAL POUR L'UNIFICATION DU DROIT PRIVE (UNIDROIT), réunie lors de sa 60^{ème} session à Rome le 30 novembre 2006,

Reconnaissant que le *leasing* constitue notamment pour les pays en développement et les pays en transition économique une importante source de capitaux pour le développement des infrastructures et des petites et moyennes entreprises,

Consciente que plusieurs Etats se sont dotés d'une législation en matière de *leasing* et ont une industrie bien développée dans ce domaine, mais que de nombreux autres Etats, et en particulier les Etats en développement ou en transition économique, ont besoin d'un cadre juridique favorisant la croissance rapide d'un secteur du *leasing* naissant ou non existant,

Convaincue de l'utilité d'harmoniser les règles juridiques sur le *leasing* sur une base globale en vue de faciliter le commerce international de biens d'équipement,

Convaincue de ce fait de l'utilité de proposer aux législateurs nationaux une Loi type sur le *leasing* qu'ils peuvent adapter à leurs spécificités,

Estimant que la Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international (Ottawa, 28 mai 1988) a non seulement éliminé certains obstacles juridiques au crédit-bail mobilier international et veillé à l'équilibre entre les intérêts des différentes parties à l'opération pour les Etats Parties, mais a aussi fréquemment servi de modèle aux Etats pour la rédaction de leurs premières législations sur le *leasing*,

Considérant que le régime juridique établi par ladite Convention constitue un point de départ utile pour l'adoption d'une loi type plus élaborée régissant ces opérations,

Observant que, dans l'élaboration d'une telle Loi type, priorité doit être donnée à l'établissement de règles régissant le *leasing* en ses aspects relevant du droit civil et commercial,

A APPROUVE LE PRESENT TEXTE DE LA LOI TYPE D'UNIDROIT SUR LE LEASING] *

* Le Préambule de l'avant-projet de Loi type reproduit ici a été préparé par le Secrétariat, conformément à la décision prise par le Comité consultatif lors de sa deuxième session. Il vise simplement à montrer les objectifs principaux de l'avant-projet de Loi type et n'entend en aucune façon préjuger de la décision que prendront les Gouvernements sur la question.

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article premier — Champ d'application

La présente Loi s'applique à toute location d'un bien, si le bien se trouve sur le territoire de [l'Etat], si le centre des intérêts principaux du locataire se trouve sur le territoire de [l'Etat] ou si le contrat de location prévoit que la loi de [l'Etat] régit l'opération.

Article 2 — Définitions

Au sens de la présente Loi:

Bien désigne toute chose, existante ou future, y compris la chose à transformer, à usage commercial ou professionnel, notamment un bien d'équipement, du matériel, de l'outillage, ainsi que les animaux même non encore arrivés à terme. En sont exclues la monnaie et les valeurs mobilières. Toutefois, aucun bien ne cesse d'être un bien du simple fait de son incorporation ou de sa fixation à un immeuble.

Centre des intérêts principaux désigne le lieu où une personne gère habituellement ses intérêts. Sauf preuve contraire, le siège statutaire ou, dans le cas d'un particulier, la résidence habituelle de la personne, est présumé être le centre de ses intérêts principaux.

Location-financement désigne une location, avec ou sans option d'achat, qui présente les caractéristiques suivantes:

- a) le preneur choisit le bien et le fournisseur;
- b) le bailleur acquiert le bien ou le droit de posséder et de jouir du bien en vertu d'une location, dont le fournisseur a connaissance; et
- c) les loyers ou autres sommes stipulés au contrat de location tiennent compte de l'amortissement de la totalité ou d'une partie importante de l'investissement du bailleur.

Location désigne une opération par laquelle une personne confère un droit de possession et de jouissance d'un bien à une autre personne pour une durée déterminée et moyennant le paiement de loyers. Le terme inclut une sous-location.

Locataire désigne la personne qui acquiert le droit de possession et de jouissance du bien en vertu d'une location. Le terme inclut un sous-locataire.

Locateur désigne la personne qui confère le droit de possession et de jouissance du bien en vertu d'une location. Le terme inclut le sous-locateur.

Personne désigne toute personne morale de droit public ou de droit privé, ou toute personne physique.

Fournisseur désigne la personne à laquelle le locateur acquiert le bien, objet de la location-financement.

Contrat de fourniture désigne le contrat par lequel le locateur acquiert le bien donné en location.

Article 3 – Autres lois

La location qui relève de la présente Loi est aussi soumise au droit commun de [cet Etat] régissant les baux immobiliers et la publicité d'une location ou d'un bien, objet d'une location.

Article 4 – Interprétation de la Loi type

1. Pour l'interprétation de la présente Loi, il est tenu compte de son origine internationale et de la nécessité de promouvoir l'uniformité de son application et le respect de la bonne foi.
2. Les questions concernant les matières régies par la présente Loi qui ne sont pas expressément réglées par elle sont tranchées selon les principes généraux dont elle s'inspire.

Article 5 – Liberté contractuelle

Sous réserve des articles 11, 13, du paragraphe 1 de l'article 15, de l'alinéa a) du paragraphe 1 de l'article 20, du paragraphe 2 de l'article 20 et de l'article 26 de la présente Loi et de la loi de [cet Etat], le locateur et le locataire peuvent déroger aux dispositions de la présente Loi et en modifier les effets, et fixent librement le contenu de leur contrat de location.

[CHAPITRE II: INTERPRETATION DU CONTRAT DE LOCATION *

Article 6 – Formation

Le contrat de location se conclut par l'acceptation d'une offre ou par un comportement des parties qui indique suffisamment leur accord.

Article 7 – Interprétation

Un contrat de location s'interprète selon la commune intention des parties. Faute de pouvoir déceler la commune intention des parties, le contrat de location s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable de même qualité placée dans la même situation.

Article 8 – Documentation

1. Une partie ne peut se voir opposer le contrat de location que s'il existe un document qui suffit à indiquer qu'un contrat de location a été conclu.

*

Les notes explicatives qui seront préparées indiqueront que ce Chapitre, qui est tiré des Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international 2004 et doit figurer entre crochets, n'est recommandé que pour les Etats dont le droit des contrats n'est pas développé.

2. N'est pas insuffisant le document qui omet ou porte de façon erronée une mention qui est importante pour la détermination des droits et obligations des parties.

3. Lorsqu'un document omet ou porte de façon erronée une telle mention, on y supplée par une clause appropriée. Pour déterminer la clause à fournir, on devrait prendre en considération l'intention des parties, la bonne foi et ce qui est raisonnable.

Article 9 — Modification

Le contrat de location qui contient une disposition stipulant que toute modification ou révocation doit être faite sous une forme particulière ne peut être modifié ou révoqué sous une autre forme. Une partie peut être privée du bénéfice de cette disposition si son comportement a incité l'autre partie à agir raisonnablement en conséquence.]

CHAPITRE III: EFFET DU CONTRAT DE LOCATION

Article 10 — Opposabilité

Sous réserve des dispositions de la présente Loi, le contrat de location, conformément à ses dispositions, s'impose aux parties et aux tiers, y compris un administrateur d'insolvabilité.

Article 11 — Preneur en vertu d'une location-financement en tant que bénéficiaire du contrat de fourniture

1. a) Dans une location-financement, les obligations du fournisseur qui résultent du contrat de fourniture peuvent être invoquées par le preneur comme s'il était lui-même partie à ce contrat et comme si le bien devait lui être délivré directement. Le fournisseur n'est pas responsable à l'égard du bailleur et du preneur pour les mêmes dommages.

b) Les dispositions de l'alinéa précédent n'ont pas pour effet de modifier les droits et obligations des parties au contrat de fourniture, qu'ils découlent ou non de ce contrat, ni d'obliger le preneur ou de le rendre responsable en vertu du contrat de fourniture.

c) Lorsque, faute de lien contractuel entre le preneur et le fournisseur, le preneur ne peut invoquer les obligations du fournisseur en vertu du contrat de fourniture, le bailleur est tenu de prendre les mesures commercialement raisonnables pour aider le preneur à surmonter cet obstacle. Si le bailleur ne prend pas de telles mesures, il est considéré comme ayant assumé ces obligations.

2. Il ne peut être porté atteinte aux droits du preneur en vertu du présent article par une modification d'un terme quelconque du contrat de fourniture préalablement approuvé par le preneur, à moins qu'il n'ait consenti à cette modification. Si le preneur n'a pas consenti à cette modification, le bailleur est considéré comme ayant assumé les obligations dont le fournisseur répond à l'égard du bailleur qui ont été ainsi modifiées et dans la mesure de la modification.

3. Le présent article ne donne pas au preneur le droit de modifier, de résilier ou d'annuler le contrat de fourniture sans le consentement du bailleur.

4. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent article, ni en modifier les effets.

Article 12 — Rang des privilèges

1. Les droits découlant du contrat de location l'emportent sur le droit d'un créancier du locataire et du titulaire d'un droit portant sur un immeuble ou un bien meuble auquel le bien est fixé. Le créancier, ou le titulaire de ce droit, ne peut porter atteinte à quelque droit du locataire.
2. Sous réserve des dispositions contraires de la loi de [cet Etat], les droits découlant du contrat de location l'emportent sur le droit d'un créancier du locateur.

Article 13 — Responsabilité à raison du décès, des dommages aux personnes et aux biens causés aux tiers

1. Dans une location-financement, le bailleur est, en cette qualité, exonéré de toute responsabilité vis-à-vis du preneur, à raison du décès et des dommages aux personnes et aux biens causés par le bien loué ou son exploitation.
2. Dans une location-financement, le bailleur est, en sa qualité de bailleur, de propriétaire et en toute autre qualité, exonéré de toute responsabilité vis-à-vis des tiers, à raison du décès et des dommages aux personnes et aux biens causés par le bien loué ou son exploitation.
3. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent alinéa, ni en modifier les effets.

CHAPITRE IV: EXECUTION

Article 14 — Irrévocabilité

1.
 - a) Dans une location-financement, les obligations du preneur à l'égard du bailleur deviennent irrévocables et indépendantes à la conclusion du contrat de location-financement.
 - b) Dans une location autre qu'une location-financement, les parties peuvent décider que telle obligation spécifique du locataire est irrévocable et indépendante à l'égard du locateur.
2. L'obligation irrévocable et indépendante doit être exécutée, indépendamment de l'exécution ou de l'inexécution par toute autre partie de l'une quelconque de ses obligations, à moins que le contrat ne soit résilié par cette partie ou qu'elle ne consente expressément à une exécution autre.

Article 15 — Risque de pertes

1. Dans une location-financement, le risque de pertes est transféré au preneur à la date convenue et, à défaut, à la date de conclusion du contrat de location-financement. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent paragraphe, ni en modifier les effets.
2. Dans une location autre qu'une location-financement, le risque de pertes reste à la charge du locateur et n'est pas transféré au locataire.

3. En cas de non livraison du bien, de livraison partielle, tardive ou non conforme au contrat de location, et lorsque le locataire invoque les dispositions de l'article 18, le locataire peut, sous réserve du paragraphe 1 de l'article 22, considérer que le risque de pertes est demeuré à la charge du locateur ou, dans une location-financement, du fournisseur, depuis le début.

Article 16 — Dommage au bien

1. Dans une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison, en dehors de toute faute de l'une quelconque des parties contractantes, le preneur dispose de la faculté de procéder à son inspection, de l'accepter, en cet état, avec une indemnisation du fournisseur basée sur sa dépréciation sans aucuns recours contre le fournisseur, ou de procéder autrement conformément au droit commun et sous réserve de l'article 14.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison, en dehors de toute faute de l'une quelconque des parties contractantes, le locataire dispose de la faculté,

- a) si la perte est totale, de constater la résiliation de plein droit du contrat de location;
- b) et, si la perte est partielle, de procéder à son inspection, de considérer le contrat de location comme résilié, ou d'accepter le bien en l'état avec déduction des loyers à échoir, à proportion de la dépréciation subie. Dans tous les cas, il est sans aucun recours contre le locateur.

Article 17 — Acceptation

1. Il y a acceptation du bien lorsque le locataire signale au locateur ou au fournisseur la conformité du bien au contrat, ne le refuse pas après avoir eu une opportunité raisonnable de l'inspecter, ou l'exploite.

2. a) Dans une location-financement, quoiqu'il ait accepté le bien en l'état, le preneur dispose de la faculté de réclamer au fournisseur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de fourniture.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, quoiqu'il ait accepté le bien en l'état, le locataire dispose de la faculté de réclamer au locateur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de location.

Article 18 — Refus

1. Dans une location-financement le preneur dispose, en cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location-financement, du droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre toutes autres mesures prévues par la loi.

2. a) Dans une location autre qu'une location-financement, à défaut de livraison, en cas de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location, le locataire dispose du droit d'accepter le bien, de le refuser ou, sous réserve du présent paragraphe

et de l'article 27, de résilier le contrat de location. Le refus ou la résiliation du contrat de location doit intervenir dans un délai raisonnable après la livraison non conforme.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, le locataire ne peut refuser le bien qu'il a accepté que si sa non-conformité en amoindrit substantiellement la valeur, et que:

i) son acceptation est intervenue en méconnaissance de cette non-conformité difficile à découvrir, ou que

ii) son acceptation est provoquée par les assurances données par le locateur.

c) Dans une location autre qu'une location-financement, lorsqu'il refuse le bien en application de la présente Loi ou du contrat de location, le locataire peut retenir les loyers tant que le locateur n'a pas remédié à l'inexécution de son obligation de livrer un bien conforme et de recouvrer tous les loyers et autres sommes payés par anticipation, diminués à proportion du profit qu'il a pu retirer de l'exploitation du bien.

3. Si le preneur ou le locataire refuse le bien en vertu du présent article et que le délai d'exécution de l'obligation de délivrance n'est pas expiré, le bailleur, le locateur ou le fournisseur, dispose de la faculté de remédier à cette inexécution dans ce délai.

Article 19 — Cession

1. Les droits du locateur en vertu du contrat de location peuvent être cédés sans le consentement du locataire. Les obligations du locateur en vertu du contrat de location peuvent être cédés sans le consentement du locataire dès lors qu'il en respecte les droits.

2. Les droits et obligations du locataire en vertu du contrat de location ne peuvent être cédés qu'avec le consentement du locateur, qui ne peut pas être refusé abusivement, et sous réserve des droits des tiers.

3. Le locataire, le locateur et les tiers peuvent consentir à la cession par anticipation.

Article 20 — Garantie de l'éviction ou de tout trouble de jouissance

1. a) Dans une location-financement, le bailleur garantit le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, lorsque ce droit ou cette prétention résulte de la négligence du bailleur ou d'un acte intentionnel ou d'une omission de sa part. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent alinéa, ni en modifier les effets.

b) Dans une location-financement, le preneur qui fournit des informations au bailleur ou au fournisseur garantit le bailleur et le fournisseur contre toute action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle qui découle du respect de ces informations.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le locateur garantit le locataire de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, ou qui intente une action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent paragraphe, ni en modifier les effets.

Article 21 — Garantie d’acceptabilité et d’adaptabilité

1. Dans une location-financement, la garantie que le bien est pour le moins accepté dans le commerce tel que décrit dans le contrat de location-financement et répond à l’usage auquel il est habituellement destiné, est implicite dans le contrat de fourniture, et n’est opposable qu’au fournisseur.
2. Dans une location autre qu’une location-financement, la garantie que le bien est pour le moins accepté dans le commerce tel que décrit dans le contrat de location et répond à l’usage auquel il est habituellement destiné, est implicite si le locateur est négociant de ce bien ou de biens de même nature.

Article 22 — Obligations du locataire d’entretenir et de restituer le bien

1. a) Le locataire 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 un usage normal.
b) Lorsque le contrat de location lui fait obligation d’entretenir le bien, ou lorsque le fabricant ou le fournisseur du bien donne des instructions techniques pour l’exploitation du bien, le locataire satisfait aux conditions de l’alinéa précédent en respectant lesdites dispositions du contrat ou lesdites instructions.
2. A l’expiration et en cas de résiliation du contrat de location, le locataire restitue le bien au locateur dans l’état décrit au paragraphe précédent, à moins qu’il ne l’ait acheté ou loué à nouveau.

CHAPITRE V: INEXECUTION

Article 23 — Définition de l’inexécution

1. Les parties peuvent convenir à tout moment par écrit des circonstances qui constituent une inexécution du contrat de location et de la présente Loi, ou de toute autre circonstance de nature à permettre l’exercice des droits et la mise en oeuvre des mesures énoncées au présent Chapitre.
2. En l’absence d’une telle convention, il y a inexécution, aux fins de la présente Loi, lorsqu’une partie n’exécute pas, ou exécute imparfaitement, une obligation du contrat de location ou de la présente Loi.

Article 24 — Notification

A moins que le contrat de location n'en dispose autrement, notification est faite par le créancier à son cocontractant de sa défaillance et de l'exercice éventuel contre lui de tout recours s'il ne remédie pas à sa situation dans un délai raisonnable. Il ne pourra résilier son contrat qu'après avoir notifié à son cocontractant sa défaillance et lui avoir accordé un délai raisonnable lui permettant de remédier à sa situation.

Article 25 — Dommages-intérêts judiciaires

En cas d'inexécution, la partie lésée peut bénéficier de dommages-intérêts judiciaires, exclusivement ou additionnellement aux autres mesures prévues par la présente Loi ou le contrat de location, qui la placeraient dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le contrat avait été exécuté convenablement.

Article 26 — Dommages-intérêts conventionnels

La clause du contrat de location qui définit le mode de calcul des dommages-intérêts conventionnels est valable entre les parties, à moins qu'elle n'aboutisse à une indemnité excessive par rapport aux dommages-intérêts judiciaires prévus à l'article 25. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent article, ni en modifier les effets.

Article 27 — Résiliation

1. a) Sous réserve de l'alinéa b), le contrat de location peut être résilié conformément au droit commun, à l'article 16, d'un commun accord, ou par l'un des cocontractants en raison de l'inexécution de l'autre.

b) Dans une location-financement, le preneur ne peut cependant résilier son contrat en raison de l'inexécution du bailleur ou du fournisseur sans préjudice de la mise en œuvre des mesures convenues autres ou de l'application du droit commun.

2. Sous réserve de l'article 14, lors de la résiliation du contrat de location, les obligations contractuelles disparaissent pour l'avenir à l'exclusion de celles qui sont déjà nées à titre de l'exécution du contrat de location ou de son inexécution.

Article 28 — Restitution et disposition

1. A l'expiration ou après la résiliation du contrat de location, le locateur a droit à la restitution de son bien.

2. A l'expiration ou après la résiliation du contrat de location, le locateur dispose librement du bien.