
PRÉSIDENTE DE LA RÉPUBLIQUE

LOI N° 2022 – 29 DU 20 DECEMBRE 2022

relative au crédit-bail en République du Bénin.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du 23 novembre 2022 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER
DEFINITIONS

Article 1^{er} : Au sens de la présente loi, les termes ci-après se définissent comme suit :

- bail à construction sur le terrain du crédit-preneur : contrat de location de longue durée, qui confère au crédit-bailleur un droit réel immobilier et l'oblige à édifier sur le terrain loué auprès du crédit-preneur, des constructions qui seront mises à la disposition de ce dernier dans le cadre d'un crédit-bail ;

- bien : toute chose à usage professionnel de nature mobilière, qu'elle soit corporelle ou incorporelle ou de nature immobilière, existante ou future, y compris les choses à transformer, les animaux susceptibles d'être immatriculés ou enregistrés dans des registres spéciaux et les logiciels informatiques. Il peut également s'agir d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal ou de l'un des éléments incorporels d'un tel fonds ou établissement, notamment les droits de propriété industrielle ou le droit au bail ;

- cession-bail ou lease back : convention par laquelle le fournisseur, propriétaire d'un bien, le vend au crédit-bailleur qui le lui reloue immédiatement dans le cadre d'un contrat de crédit-bail au terme duquel le fournisseur, en sa qualité de crédit-preneur, peut, en levant l'option d'achat stipulée à son profit, redevenir propriétaire du bien ;

- contrat de crédit-bail : convention par laquelle le crédit-bailleur donne en location pour une durée déterminée, en contrepartie du paiement de loyers par le crédit-preneur, des biens à usage professionnel, meubles ou immeubles, acquis ou construits par le crédit-bailleur à la demande du crédit-preneur ou d'un précédent crédit-preneur. Le contrat doit stipuler la faculté pour le crédit-preneur d'acquérir, au terme du contrat, tout ou partie des biens loués à un prix convenu, tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués au titre des loyers ;

- contrat de fourniture : contrat par lequel le crédit-bailleur acquiert le bien objet du contrat de crédit-bail ;

- crédit-bail ou leasing : opération de location de biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels à usage professionnel, spécialement achetés ou construits, en vue de cette location, par une entreprise qui en demeure propriétaire. L'opération de location, quelle que soit sa dénomination, doit prévoir, à terme, la faculté pour le locataire d'acquiescer tout ou partie des biens loués moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;

- crédit-bail en finance islamique ou Ijara financement : opération de crédit-bail qui se conforme aux principes de la finance islamique. En cas de levée de l'option d'achat, le transfert de propriété se fait par un acte séparé, à un prix convenu entre les parties ;

- crédit-bailleur : établissement de crédit agréé qui finance les opérations de crédit-bail ou toute autre institution ayant obtenu une autorisation à cet effet ;

- crédit-bail immobilier : opération de crédit-bail portant sur des biens immobiliers à usage professionnel achetés ou construits à la demande et pour le compte du crédit-preneur, assortie de la possibilité pour ce dernier, au plus tard à l'expiration du bail, d'accéder à la propriété de tout ou partie des biens loués ;

- 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-preneur : personne physique ou morale qui utilise les biens meubles ou immeubles loués pour les besoins de son activité professionnelle, en vertu d'un contrat de crédit-bail mobilier ou immobilier ;

- fournisseur : personne physique ou morale, y compris le crédit-preneur lui-même, qui, pour des raisons commerciales et afin de permettre la réalisation d'une opération de crédit-bail, délivre un bien choisi ou spécifié par le crédit-preneur, aux termes d'un accord d'achat/vente ou de construction et selon un bon de commande et éventuellement un cahier des charges établi avec un crédit-bailleur, sur ordre et sur demande du crédit-preneur ;

- location : opération par laquelle une personne confère à une autre personne la jouissance du bien pour une durée déterminée moyennant le paiement de loyers ;

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

- valeur résiduelle : prix de cession du bien loué au terme de la période de location, fixé par avance dans le contrat de crédit-bail, compte tenu des loyers acquittés.

TITRE II
DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE PREMIER
OBJET

Article 2 : La présente loi a pour objet de régir le crédit-bail en République du Bénin, notamment les droits, obligations et responsabilités des parties intervenant dans une opération de crédit-bail.

Les opérations d'Ijara financement sont soumises aux dispositions de la présente loi, sans préjudice des principes de la finance islamique.

Article 3 : Ne peuvent pas faire l'objet de crédit-bail, les produits consommables ou périssables, les actions, les obligations, la monnaie, les valeurs financières et boursières, les titres d'Etat, ainsi que toute ressource naturelle ou tout bien considéré comme stratégique par l'Etat, 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 au libre transfert.

CHAPITRE II
FORME ET CONTENU DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

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

Tout contrat de crédit-bail immobilier doit être établi par acte authentique.

Lorsque le contrat de crédit-bail est établi par acte authentique, l'une ou l'autre des parties peut demander la délivrance d'une grosse à ses frais.

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

1) la description du bien objet du contrat, avec toutes les caractéristiques qui en permettent l'identification ;

2) la mention de la partie ayant choisi le bien et le fournisseur ;

3) le prix d'achat du bien ;

4) la durée du crédit-bail ;

5) le montant et le nombre des loyers ;

6) l'échéancier de paiement de loyers ;

7) la mention de la période irrévocable, inférieure à la durée de la location, pendant laquelle les parties ne peuvent pas réviser les termes du contrat. Cette période ne peut être inférieure à un an ;

8) l'option d'achat offerte au crédit-preneur en fin de contrat ou avant l'expiration du contrat ;



9) le prix de levée de l'option d'achat du bien loué à terme et, le cas échéant, avant terme.

Le contrat de crédit-bail peut contenir des clauses portant sur :

1) l'engagement du crédit-preneur à fournir au crédit-bailleur des garanties ou sûretés réelles ou personnelles ;

2) l'exonération du crédit-bailleur de sa responsabilité contractuelle vis-à-vis du crédit-preneur. Cette exonération ne peut être que partielle, afin de ne pas priver le contrat de sa cause ou vis-à-vis des tiers ;

3) l'exonération du crédit-bailleur des obligations généralement mises à la charge du propriétaire du bien loué ;

4) la définition des cas de force majeure ;

5) les modalités d'exercice des droits de visite par le crédit-bailleur ;

6) les modalités de résolution des litiges susceptibles de naître du contrat, notamment la clause compromissoire ou la clause attributive de compétence ;

7) la mise à la charge du crédit-preneur de l'installation du bien loué à ses frais, risques et périls ;

8) la mise à la charge du crédit-preneur de l'obligation d'entretien et de réparation du bien ;

9) la mise à la charge du crédit-preneur de l'obligation d'assurance.

Les contrats d'Ijara financement ne peuvent pas contenir les clauses visées aux points 2, 3, 8 et 9 de l'alinéa 2 du présent article.


CHAPITRE III INSCRIPTION ET PUBLICATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Article 6 : Lorsque le contrat de crédit-bail a pour objet un meuble autre que du matériel roulant, le crédit-bailleur doit, à peine d'inopposabilité, procéder à l'inscription du contrat au registre du commerce et du crédit mobilier.

Lorsque le contrat de crédit-bail a pour objet un immeuble, le crédit-bailleur doit, à peine d'inopposabilité, procéder à l'inscription du contrat au livre foncier du lieu de situation de l'immeuble.

Si l'immeuble n'est pas immatriculé, l'inscription est portée au registre spécial qui doit être tenu par le greffe du tribunal en charge des affaires immobilières du lieu de situation de l'immeuble ou sur tout autre registre en tenant lieu.

En cas de renouvellement ou de cession du contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur doit, à peine d'inopposabilité, procéder à l'inscription rectificative du contrat selon les modalités visées aux deux premiers alinéas du présent article.

La partie la plus diligente procède, à peine d'inopposabilité aux tiers, à la radiation de l'inscription dans les quinze (15) jours suivant la fin du contrat. 

L'inscription prévue au présent article n'exonère pas les parties des autres obligations de publicité propres à toute opération portant sur les biens objet du crédit-bail.

Article 7 : Le crédit-bailleur peut, en tant que de besoin, publier les inscriptions prises sur tout autre support.

Article 8 : Le contrat de crédit-bail est opposable aux tiers à compter de son inscription au registre du commerce et du crédit mobilier, au registre foncier ou au registre spécial mentionné à l'alinéa 3 de l'article 6 de la présente loi.

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

CHAPITRE PREMIER

IRREVOCABILITE DES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Article 9 : Les obligations du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont, sauf stipulations contractuelles contraires, irrévocables pour la durée du contrat ou toute autre durée convenue par les parties et à compter de la date de la conclusion du contrat ou de celle de prise d'effet convenue par les parties.

CHAPITRE II

DROITS, OBLIGATIONS, GARANTIES ET PRIVILEGES DU CREDIT-BAILLEUR

SECTION 1


DROITS ET OBLIGATIONS

Article 10 : Le crédit-bailleur demeure propriétaire du bien pendant toute la durée du contrat de crédit-bail. Son droit de propriété se poursuit après le terme du contrat, à moins que le crédit-preneur ne lève l'option d'achat.

Lorsque le crédit-preneur lève l'option d'achat dans les conditions prévues au contrat, il acquiert de plein droit la propriété du bien loué dès la date de la levée d'option, sauf clauses contractuelles contraires.

La levée de l'option s'effectue par le paiement au crédit-bailleur de la valeur résiduelle ou du prix déterminé dans l'option d'achat, avant l'extinction de la période locative.

Le transfert de propriété intervient selon les conditions et formes du droit commun.

Article 11 : 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 de crédit-bail. En l'absence d'une telle stipulation, le crédit-bailleur peut exercer son droit de visite après avoir notifié son intention au crédit-preneur par lettre recommandée avec 

accusé de réception ou par toute autre forme de courrier à date de réception certaine.

Article 12 : 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, sous réserve d'en avoir informé ce dernier par écrit. Le cessionnaire est obligatoirement un crédit-bailleur au sens de la présente loi.

En cas de cession d'un ou de plusieurs biens, objet d'un contrat de crédit-bail, et pendant toute la durée du contrat, le cessionnaire est tenu aux mêmes obligations que le cédant, lequel reste garant de ses obligations. Cette garantie du cédant ne s'applique pas aux contrats d'ijara financement.

Le bien donné en crédit-bail peut faire l'objet d'un nantissement ou d'un gage de toute nature ou d'une hypothèque consentie par le crédit-bailleur. En cas de réalisation par un tiers de l'une de ces garanties, les obligations et les droits du crédit-bailleur découlant du contrat de crédit-bail sont transférés au nouveau propriétaire du bien donné en crédit-bail.

Dans le cas où le crédit-preneur exerce l'option d'achat sur le bien, prévue en sa faveur dans le contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur est tenu de purger, sans délai et sous peine de dommages et intérêts, toute charge où hypothèque grevant le bien. Les frais y afférents sont à la charge du crédit-bailleur.

Article 13 : Le crédit-bailleur est tenu :

- au moment de l'achat du bien, d'informer par écrit le fournisseur, que le bien sera donné en crédit-bail à un crédit-preneur dont il communique le nom et l'adresse. A défaut d'une telle information, tout manquement du fournisseur aux obligations stipulées dans le contrat de fourniture engage la responsabilité du crédit-bailleur envers le crédit-preneur ;

- de payer au fournisseur le prix convenu pour l'acquisition du bien, une fois reçu le procès-verbal de réception du bien dûment signé par le fournisseur et le crédit-preneur ;

- de garantir au crédit-preneur une jouissance paisible du bien loué. Cette obligation ne couvre que les troubles de jouissance survenus du fait du crédit-bailleur, de ses ayants droit ou de ses préposés.

Article 14 : L'absence de livraison, la livraison tardive ou la livraison d'un bien non-conforme n'ouvre au crédit-preneur d'action contre le crédit-bailleur que lorsqu'elle procède d'un acte, d'une omission ou d'une faute du crédit-bailleur, notamment le défaut de paiement du prix.

Si l'inexécution par le fournisseur de ses obligations résulte du non-respect par le crédit-bailleur des siennes, le crédit-preneur peut retenir les loyers stipulés au contrat de crédit-bail.



Dans les contrats d'Ijara financement, le paiement du premier loyer ne peut intervenir avant la livraison d'un bien conforme.

Toute modification du contrat de fourniture, intervenue sans l'accord du crédit-preneur, est inopposable à ce dernier et le crédit-bailleur est, dans un tel cas, garant de l'exécution du contrat de fourniture dans sa rédaction initiale.

Dans les contrats d'Ijara financement, le contrat de fourniture doit être établi par acte séparé.

SECTION 2 GARANTIES ET PRIVILEGES

Article 15 : 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 réclamé, d'un privilège général sur tous les biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du crédit-preneur prenant rang immédiatement après les privilèges édictés par les articles pertinents de l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant organisation des sûretés.

Article 16 : 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 17 : Le privilège mentionné à l'article 15 de la présente loi 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 enregistré dans les six (06) mois suivant l'inscription du contrat au registre du commerce et du crédit mobilier, au livre foncier, au registre spécial mentionné à l'alinéa 3 de l'article 6 de la présente loi ou à tout autre registre en tenant lieu.

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

Article 18 : Le crédit-bailleur peut, pour la sauvegarde de sa créance sur le crédit-preneur, prendre toute mesure conservatoire sur les biens meubles ou immeubles du crédit-preneur.

Article 19 : En cas de perte partielle ou totale du bien loué, seul le crédit-bailleur a vocation à recevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué, nonobstant la prise en charge par le crédit-preneur des primes de l'assurance ou des assurances souscrites et sans qu'il soit besoin d'une délégation spéciale consentie, à cet effet.

Lorsque les sommes perçues de l'assureur excèdent le montant des loyers à échoir, augmenté des loyers échus, impayés et des intérêts de retard, le crédit-bailleur restitue l'excédent au crédit-preneur par voie de compensation avec les loyers échus et impayés, puis avec les loyers à échoir. †

Cette disposition ne s'applique pas aux contrats d'Ijara financement.

Article 20 : Lorsque le bien loué est assorti d'un certificat de propriété, ce titre n'est muté au profit du crédit-preneur que lorsque celui-ci devient propriétaire du bien.

Afin de sécuriser les droits du crédit-bailleur sur le bien loué pendant la durée du contrat de crédit-bail, il est procédé, à sa demande, à l'apposition d'un cachet spécial sur ledit certificat indiquant que le bien est loué en vertu d'un contrat de crédit-bail.

CHAPITRE III DROITS ET OBLIGATIONS DU CREDIT-PRENEUR

Article 21 : Le crédit-preneur peut jouir et user des biens reçus en crédit-bail à compter de la date de livraison effective et jusqu'au terme du contrat, dans le respect de ses obligations légales et conventionnelles.

Sauf stipulations contractuelles contraires, le crédit-bail n'est pas renouvelable.

Article 22 : Le crédit-preneur peut céder à des 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 23 : Le crédit-preneur est tenu de payer les loyers dans les conditions fixées par le contrat.

Article 24 : 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, sous réserve de l'usure procédant d'un usage normal.

A l'exception des biens incorporels, tous les biens donnés en crédit-bail doivent être revêtus par le crédit-preneur à la date de la livraison, sur une pièce essentielle et d'une manière apparente, d'une plaque fixée à demeure indiquant que le bien est la propriété du crédit-bailleur.

Sauf dispositions contraires du contrat de crédit-bail, l'obligation d'entretenir le bien loué est à la charge et aux frais du crédit-preneur, lequel doit notamment satisfaire aux instructions techniques d'utilisation délivrées par le fabricant ou par le fournisseur du bien.

Sauf dispositions contraires du contrat de crédit-bail et par exception à toutes dispositions légales contraires, l'obligation de payer les taxes et impôts et autres charges grevant la détention et l'utilisation du bien loué est à la charge du crédit-preneur.

Article 25 : Le crédit-preneur peut, à l'expiration de la durée déterminée de location et à sa seule appréciation soit :

4.

- lever l'option en achetant le bien loué pour sa valeur financière résiduelle telle que fixée au contrat de crédit-bail. Les dispositions légales du droit de la vente relatives à la garantie des vices apparents ou cachés ne s'appliquent pas aux cessions convenues entre crédit-bailleur et crédit-preneur, à compter de la date de la levée de l'option d'achat ;

- renouveler, en cas d'accord avec le crédit-bailleur, la location pour une période et moyennant un loyer à convenir entre les parties en tenant compte d'une nouvelle base locative à déterminer d'un commun accord ou à dire d'expert ;

- restituer le bien loué au crédit-bailleur dans l'état où il a été loué, sous réserve de l'usure consécutive à un usage normal du bien.

Le crédit-preneur peut aussi lever l'option d'achat avant la fin du contrat, le cas échéant, après un délai minimum de location fixé dans le contrat. Le prix à payer dans ce cas pourra être égal à l'encours restant dû en principal augmenté, le cas échéant, d'une commission de rachat anticipé fixée, d'un commun accord, dans le contrat de crédit-bail.

Article 26 : Le crédit-preneur ne peut ni vendre le bien loué, ni constituer une sûreté en faveur d'un autre créancier sur ce bien.


Article 27 : Sauf stipulations contraires du contrat ou accord ultérieur entre les parties, les produits et profits tirés de l'emploi du bien donné en crédit-bail, ainsi que toute amélioration séparable du bien apportée à celui-ci avec le consentement exprès du crédit-bailleur restent la propriété du crédit-preneur.

Les améliorations faites par le crédit-preneur sans le consentement du crédit-bailleur ne lui ouvrent, sauf stipulations contractuelles contraires, droit à aucune indemnité.

Lorsque le crédit-preneur, à ses frais et avec le consentement écrit du crédit-bailleur, apporte aux biens des améliorations qui ne peuvent en être séparées sans les endommager, le crédit-preneur qui ne lève pas l'option d'achat doit, au terme du crédit-bail et sauf stipulations contraires, recevoir compensation au titre des frais d'amélioration exposés.

CHAPITRE IV DROITS ET OBLIGATIONS DU FOURNISSEUR

Article 28 : Le fournisseur a l'obligation de livrer au crédit-preneur les biens achetés et loués conformes et dans les délais impartis par le contrat de fourniture.

L'acceptation du bien intervient lorsque le fournisseur retourne au crédit-bailleur le bon de livraison approuvé par le crédit-preneur lequel peut, lors de la réception du ou des biens, se faire assister par un expert. L'acceptation du bon de livraison ne fait pas obstacle à l'exercice, par le crédit-preneur, de l'action directe en garantie des vices cachés contre le fournisseur. 

Dans les contrats d'Ijara financement, l'action en garantie des vices cachés contre le crédit-bailleur peut également être intentée.

Article 29 : En cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive, de livraison non-conforme au contrat de fourniture ou d'éviction, le crédit-preneur ou, à défaut, le crédit-bailleur peut exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme ou la mise en œuvre de la garantie d'éviction. Le crédit-bailleur peut, en outre, mettre en œuvre toutes les mesures prévues par le droit commun pour contraindre le fournisseur à s'exécuter et à réparer tout préjudice procédant de l'inexécution de ses obligations contractuelles.

Article 30 : Pour être exonéré des obligations prévues aux articles 28 et 29 de la présente loi, le fournisseur doit apporter la preuve que le défaut de livraison, la livraison partielle ou la livraison tardive du bien objet du contrat résulte soit du fait du crédit-bailleur, soit du fait du crédit-preneur, soit d'un cas de force majeure.

TITRE IV

REGLES SPECIFIQUES AU CREDIT-BAIL IMMOBILIER

CHAPITRE PREMIER

OBJET ET MODALITES DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Article 31 : Le crédit-bail immobilier peut porter sur :

- l'achat et la location d'un immeuble construit ;
- l'achat d'un terrain et le financement des constructions ;
- le financement des constructions à réaliser sur un terrain appartenant au crédit-preneur.

L'immeuble, donné en crédit-bail, doit satisfaire aux exigences formulées par les textes législatifs, fiscaux et réglementaires relatifs au régime foncier et domanial.

Sauf dispositions contractuelles contraires, pendant la période de réalisation des constructions, le crédit-preneur paie uniquement des pré-loyers au crédit-bailleur, calculés sur la base des montants de financements effectivement décaissés. Les loyers eux-mêmes sont exigibles à compter de la date de réception des travaux par le crédit-preneur.

Dans le cas d'un bail à construction sur le terrain du crédit-preneur, le contrat doit notamment contenir les mentions suivantes :

- l'autorisation du crédit-preneur donnée au crédit-bailleur de réaliser les constructions convenues ;
- l'accord sur la constitution d'une hypothèque sur le terrain en faveur du crédit-bailleur ;
- l'option d'achat du terrain au profit du crédit-bailleur. Celle-ci ne peut être exercée qu'en cas de défaillance dûment prouvée du crédit-preneur dans

l'accomplissement de ses obligations contractuelles de nature à justifier la résiliation du contrat ;

- le prix de la levée de l'option d'achat susmentionnée. Il doit s'agir d'un prix réel arrêté de commun accord ou à dire d'expert et assorti d'une indexation annuelle à convenir dans le contrat ;

- la possibilité pour le crédit-bailleur de saisir le juge compétent d'une demande de levée d'option d'achat du terrain au prix convenu après consignation de ladite somme auprès d'un établissement spécialisé en matière de dépôts et de consignations et, le cas échéant, auprès d'une banque ou d'un notaire et ce, en cas de résiliation du contrat aux torts du crédit-preneur et de refus par ce dernier de vendre le terrain.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DU CREDIT-PRENEUR ET EXCLUSIONS

Article 32 : Sauf accord contraire des parties, toutes les obligations et responsabilités juridiques et fiscales afférentes à la détention ou à l'usage sont transférées au crédit-preneur. Celui-ci est notamment tenu :

- de payer les taxes, impôts et autres charges similaires grevant le bien immobilier loué ;

- de ne pas apporter au bien immobilier loué et à ses dépendances, un changement susceptible d'en diminuer la jouissance ;

- d'effectuer à ses frais dans les locaux loués, toutes les réparations incombant généralement aux propriétaires.

Article 33 : Le bien immobilier mis en crédit-bail ne peut, au cours de la durée du contrat, être le siège d'une constitution de fonds de commerce.

Article 34 : Au terme de la durée de location stipulée au contrat de crédit-bail et en cas de non-levée de l'option d'achat, le crédit-preneur ne peut prétendre au maintien dans les lieux loués. Il ne peut pas non plus se prévaloir de la propriété commerciale et de la constitution d'un fonds de commerce sur l'immeuble mis en crédit-bail et est tenu, sauf stipulations contraires, de restituer l'immeuble loué libre de tout occupant.

Article 35 : Les dispositions de l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant sur le droit commercial général relatives au fonds de commerce, aux baux commerciaux, à la gérance libre et à la location-gérance ne sont pas applicables aux rapports entre le crédit-bailleur et le crédit-preneur.

f.

TITRE V
RESPONSABILITES CIVILE ET PENALE
CHAPITRE PREMIER
RESPONSABILITE CIVILE

Article 36 : En cas de défaillance du crédit-bailleur dans l'accomplissement de ses obligations légales ou contractuelles, le crédit-preneur ou le fournisseur peut agir en réparation contre le crédit-bailleur.

En cas de manquement grave du crédit-bailleur à ses obligations contractuelles, rendant impossible l'utilisation par le crédit-preneur des biens loués, ce dernier peut résilier le contrat.

Article 37 : Le crédit-preneur est responsable de la perte et des dommages causés aux tiers ou à des biens du fait de la possession ou de l'utilisation du bien loué.


Cette responsabilité ne couvre pas les dommages causés par les vices qui engagent la responsabilité directe du fournisseur ou du fabricant à l'égard du crédit-preneur.

Le crédit-preneur assume entièrement la responsabilité civile et éventuellement pénale des dommages causés par les biens loués, conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

Si la destruction du bien loué n'est pas du fait du crédit-bailleur, le crédit-preneur doit continuer à payer les loyers pour les échéances précédemment fixées dans le contrat de crédit-bail. Dans les contrats d'Ijara financement, les parties peuvent limiter la responsabilité du crédit-preneur.

Article 38 : La responsabilité du fait des biens donnés en crédit-bail ainsi que tous les risques afférents à ces biens, incluant la perte totale, le dommage, le vol, le mauvais montage, l'installation ou l'utilisation des biens rendant impossibles leur usage selon leurs spécifications techniques et commerciales, sont transférés au crédit-preneur dès lors que les biens sont mis à sa disposition, sauf stipulations contraires du contrat de crédit-bail.

Article 39 : En cas de dommage causé par des tiers aux biens loués, le crédit-preneur a l'obligation de remettre les biens en état. Il peut agir contre les tiers responsables afin de recouvrer les frais exposés à cette occasion. Dans les contrats d'Ijara financement, les parties peuvent limiter la responsabilité du crédit-preneur.

Le crédit-preneur doit notifier au crédit-bailleur par écrit, toute atteinte à sa jouissance des biens loués causée par des tiers et toute revendication par des tiers de la propriété des biens loués. Cette notification doit intervenir dans un délai de sept (07) jours à compter de la date à laquelle le crédit-preneur a eu connaissance de ces éléments. En cas de carence du crédit-preneur, ce dernier est responsable envers le crédit-bailleur des conséquences dommageables du défaut de notification. 

CHAPITRE II RESPONSABILITE PENALE

Article 40 : Le crédit-preneur, qui usurpe la qualité de propriétaire d'un bien donné en crédit-bail, le détourne ou refuse de le restituer, notamment en se prévalant de ce qu'un bien meuble donné en crédit-bail serait devenu sa propriété du fait de l'incorporation de ce bien dans un immeuble lui appartenant, est puni d'un emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans et d'une amende de trois cent mille (300 000) à trois millions (3 000 000) de francs CFA.

Le crédit-preneur qui, en violation des dispositions de l'article 26 de la présente loi, vend ou met en garantie le bien objet du crédit-bail, est puni d'un emprisonnement d'un (01) an à cinq (05) ans et d'une amende de trois cent mille (300 000) à trois millions (3 000 000) de francs CFA.

Article 41 : Est passible d'un emprisonnement de deux (02) mois à un (01) an et d'une amende de cinquante mille (50 000) à cinq cent mille (500 000) francs CFA, toute personne qui fait obstacle à l'apposition des plaques visées à l'article 24 de la présente loi ou qui détruit, retire ou recouvre les marques ainsi apposées avant le transfert effectif de la propriété du bien au crédit-preneur.

Est passible des mêmes peines, l'auteur de toute manœuvre frauduleuse visant à dissimuler aux tiers les droits du crédit-bailleur sur le bien.

TITRE VI RUPTURE ET RESILIATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL ET VOIES DE RECOURS CHAPITRE PREMIER RUPTURE ET RESILIATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Article 42 : Le contrat de crédit-bail prend fin à la survenance du terme stipulé. Il peut également prendre fin par accord des parties avant le terme fixé dans le contrat.

Article 43 : Lors de la survenance du terme du contrat de crédit-bail et, à défaut de levée de l'option d'achat ou de reconduction du contrat, le crédit-preneur restitue spontanément le bien au crédit-bailleur. A défaut, la récupération du bien s'effectue conformément aux dispositions des articles 45 à 49 de la présente loi.

Article 44 : Sous réserve des dispositions du titre VII de la présente loi, la rupture du contrat de crédit-bail pendant la période irrévocable entraîne, si elle est le fait du crédit-preneur et notamment en cas de défaut de paiement d'une ou de plusieurs échéances de loyer, le paiement d'une indemnité au crédit-bailleur, outre les loyers échus impayés et les intérêts.

Le montant minimum de cette indemnité ne peut être inférieur à celui des loyers restant dus, à moins que les parties n'en aient convenu autrement. 

Les droits du crédit-bailleur s'exercent par la reprise du bien loué, conformément aux dispositions des articles 45 et 46 de la présente loi, 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.

Article 45 : 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 réglé une ou plusieurs échéances de loyers et ne fait l'objet d'aucune procédure collective, faire procéder par voie d'huissier de justice à la récupération du bien loué entre les mains du crédit-preneur, de ses ayants-droit, préposés ou sous-traitants ou auprès de tout tiers.

CHAPITRE II VOIES DE RECOURS

Article 46 : Si le contrat de crédit-bail est sous seing privé, le crédit-bailleur peut, en vue de la restitution de son bien et après une mise en demeure au crédit-preneur par voie d'huissier de justice de restituer dans un délai de quinze (15) jours, restée sans effet, agir soit :


- en référé de droit commun. Dans ce cas, le président de la juridiction compétente statue, dans le mois qui suit sa saisine, sur la restitution des biens meubles donnés en crédit-bail ou sur l'expulsion du crédit-preneur de l'immeuble mis en crédit-bail immobilier ;

- conformément aux dispositions relatives à l'injonction de délivrer prévue par l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

- par une simple ordonnance insusceptible d'opposition, rendue à pied de requête par le président du tribunal du lieu du domicile du crédit-preneur. L'appel interjeté contre une telle ordonnance n'est pas suspensif d'exécution.

La récupération d'un matériel roulant faisant l'objet d'une carte grise, intervient avec l'assistance des services de police républicaine. Le chef du poste de police républicaine du lieu de la demande d'assistance émet un avis de recherche sur tout le territoire national.

Si le véhicule est immobilisé dans un autre lieu, il doit être rapatrié à la source de l'avis de recherche et délivré à l'huissier de justice en charge de l'exécution.

Article 47 : Le crédit-bailleur, qui a récupéré son bien, conformément aux dispositions des articles 45 et 46 de la présente loi, peut le vendre ou le donner à nouveau en crédit-bail à une autre personne physique ou morale, nonobstant toute contestation émise par le crédit-preneur. 

Article 48 : Le crédit-preneur défaillant ne peut bénéficier d'aucun délai de grâce pour l'exécution de son obligation de restitution des biens loués, laquelle ne constitue pas une obligation de paiement au sens de l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

TITRE VII

EFFETS DE LA DISSOLUTION ET DES PROCEDURES COLLECTIVES D'APUREMENT DU PASSIF SUR LE CONTRAT DE CREDIT-BAIL

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS RELATIVES AU CREDIT-PRENEUR

Article 49 : En cas de dissolution, de règlement préventif, de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-preneur, 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 qu'ils soient considérés individuellement ou constitués en masse dans le cadre d'une procédure judiciaire collective.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-preneur, le syndic peut, dans les soixante (60) jours à compter de la date de sa désignation, choisir de continuer le contrat de crédit-bail dans les conditions convenues, ou d'y mettre fin.

A la fin de la période mentionnée à l'alinéa 2 du présent article, et si aucune décision ne parvient au crédit-bailleur, le bien objet du contrat de crédit-bail doit lui être restitué.

Article 50 : Le crédit-bailleur ne peut, s'il n'a pas publié le contrat de crédit-bail, demander la restitution du bien loué que par la voie de la revendication et dans les conditions prévues par l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif. Si le contrat de crédit-bail a été publié, le crédit-bailleur est dispensé de l'action en revendication prévue par les textes susvisés et peut agir en restitution.

Si, après avoir informé le crédit-bailleur, le syndic décide de continuer l'exécution du contrat jusqu'à son terme et qu'à la survenance de celui-ci, l'option d'achat n'a pas été exercée, le bien est alors immédiatement et de plein droit restitué au crédit-bailleur.

Sans préjudice des alinéas précédents, le crédit-bailleur est en droit de réclamer les loyers et toutes les autres sommes résultant du contrat de crédit-bail, payables jusqu'à la restitution des biens, ainsi qu'une indemnité de jouissance calculée au prorata du dernier loyer facturé pour toute période de détention du bien en crédit-bail au-delà du terme du contrat.



Article 51 : Si le crédit-preneur soumis à la procédure collective ne procède pas au paiement d'une échéance de loyer, le crédit-bailleur peut mettre en demeure le syndic selon les modalités prévues à l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires 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 donne lieu à l'application de l'acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif.

CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AU CREDIT-BAILLEUR

Article 53 : En cas de dissolution, de règlement préventif, de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-bailleur, 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 qu'ils soient considérés individuellement ou constitués en masse.

En cas de dissolution, de règlement préventif, de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-bailleur, le crédit-preneur peut, soit :

- continuer le contrat de crédit-bail, conformément aux conditions initiales et exercer l'option d'achat à la date indiquée dans le contrat ;
- remettre le bien loué au liquidateur ou au syndic en lui notifiant la résiliation du contrat et se joindre aux autres créanciers pour recouvrer les montants qu'il a payés au crédit-bailleur, après déduction des loyers relatifs à la période de son usage du bien loué.

Article 54 : Lorsqu'à l'issue d'une procédure collective, l'intégralité des droits du crédit-bailleur sur le bien est transmise à un tiers, celui-ci dispose de tous les droits du précédent crédit-bailleur. Il est alors tenu de toutes les obligations de ce dernier conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail. Il ne peut reprendre le bien loué ni résilier le contrat de crédit-bail, sauf inexécution par le crédit-preneur des obligations mises à sa charge par le contrat de crédit-bail.

TITRE VIII DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 55 : Les sociétés constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, quelle que soit la qualification donnée à leurs opérations, qui font

habituellement des opérations de crédit-bail au sens de la présente loi, disposent d'un délai de douze (12) mois à compter de sa date d'entrée en vigueur pour s'y conformer.

CHAPITRE II DISPOSITIONS FINALES

Article 56 : Des instructions de la Banque centrale des Etats de l'Afrique de l'ouest précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application des dispositions de la présente loi.

Article 57 : Sont abrogées, les dispositions de la loi n° 2017-02 du 03 mai 2017 relative au crédit-bail en République du Bénin, ainsi que toutes dispositions antérieures contraires.

Article 58 : La présente loi sera exécutée comme Loi de l'Etat.


Fait à Cotonou, le 20 décembre 2022

Par le Président de la République,
Chef de l'État, Chef du Gouvernement,



Patrice TALON.-

Le Garde des Sceaux, Ministre de
la Justice et de la Législation,



Séverin Maxime QUENUM

Le Ministre de l'Économie
et des Finances,



Romuald WADAGNI
Ministre d'État

AMPLIATIONS : PR : 6 – AN : 4 – CC : 2 – CS : 2 – C.COM : 2 – CES : 2 – HAAC : 2 – HCJ : 2 ; MEF : 2 – MJL : 2 – AUTRES
MINISTERES : 21 – SGG : 4 – JORB : 1.