MINISTÈRE DE LA JUSTICE
ET DE LA LÉGISLATION
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

FAQ

HUIT (08) QUESTIONS POUR MAÎTRISER LA LOI RELATIVE AU CRÉDIT-BAIL EN REPUBLIQUE DU BÉNIN

IDENTIFICATION

Intitulé du texte : Loi n° 2022-29 du 20 décembre 2022 relative au crédit-bail en République du Bénin

Champ et domaine d'application : Finances - investissements

Institutions initiatrices : Ministère de l'Economie et des Finances / Ministère de la Justice et de la Législation

Nature du texte : Loi ordinaire

Date d'adoption : 23 novembre 2022 (Assemblée nationale)

Date de promulgation : 20 décembre 2022

Parution au Journal officiel : N° 02 bis du 25 janvier 2023

Langue de publication : Français

CONTEXTE DU TEXTE

Dans le but de faciliter l'accès au financement des petites et moyennes entreprises, le crédit-bail sert de garantie pour l'obtention de crédit bancaire. C'est dans cette perspective que l'Union Monétaire Ouest Africaine (UMOA) a adopté le 24 juin 2016, le projet de loi uniforme relatif au crédit-bail qui consiste en la location, assortie d'une option d'achat de biens à usage professionnel, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels. Selon les termes de cette loi, les États doivent prendre les dispositions nécessaires pour son insertion dans leur ordre juridique interne. Le Bénin s'est conformé à cette exigence communautaire en actualisant le 23 novembre 2022, la loi n° 2017-02 du 03 mai 2017 relative au crédit -bail en République du Bénin.

CONTENU DU TEXTE

- **Structure du texte**

La loi n° 2022-29 du 20 décembre 2022 relative au crédit-bail comporte cinquante-huit (58) articles regroupés en chapitres sous huit (08) titres. En fixant les conditions de forme et de fond qui gouvernent le crédit-bail aussi bien dans sa conclusion et dans son exécution, ladite loi définit le contenu et la forme du contrat de crédit-bail et précise les droits, obligations et responsabilités des parties. Elle a mis l'accent sur les règles spécifiques applicables au crédit-bail immobilier.
L'essentiel de cette loi est dévoilé par une série de questions–réponses.

- **Foire aux Questions (FAQ)**

01 Qu'est-ce que le crédit-bail ?

Le crédit-bail, encore appelé leasing, est une 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 détermination, doit prévoir, à terme, la faculté pour le locataire 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.

02 Qu'est-ce qu'un contrat de crédit-bail ?

Le contrat de crédit-bail est la 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.

03 Quels sont les différents types de crédit-bail ?

On distingue deux types de crédit-bail : le crédit-bail immobilier et le crédit-bail mobilier.

Le crédit-bail immobilier est l'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.

Quant au crédit-bail mobilier, il désigne l'opération de crédit-bail portant sur des biens meubles constitués par des équipements, du matériel ou de l'outillage nécessaires à l'activité du crédit-preneur.

04 Comment est conclu le contrat du crédit-bail ?

Le contrat de crédit-bail est établi sous forme écrite, soit par acte sous seing privé, soit par acte authentique. Le crédit-bail immobilier ne peut être établi que par acte authentique. Le contrat de crédit-bail comporte, à peine de nullité, certaines mentions telles que prévues par l'article 5 de la loi relative au crédit-bail.

05 Quels sont les droits et obligations des parties dans le contrat de crédit-bail ?

Les droits et obligations des parties sont définis dans le contrat de crédit-bail.

Les principaux droits et obligations du crédit-bailleur sont :

- droit de propriété, le crédit-bailleur conserve la propriété du bien pendant toute la durée du contrat ;
- droit aux loyers, le crédit-bailleur a le droit de percevoir les loyers convenus dans le contrat ;
- obligation de délivrance, le crédit-bailleur doit mettre le bien à la disposition du crédit-preneur ;
- obligation de garantie, le crédit-bailleur est tenu de garantir le crédit-preneur contre les vices cachés du bien.

Les principaux droits et obligations du crédit-preneur sont :

- droit d'usage, le crédit-preneur a le droit d'utiliser le bien conformément à sa destination ;
- obligation de paiement, le crédit-preneur doit payer les loyers dans les délais impartis ;
- obligation d'entretien, le crédit-preneur doit entretenir le bien et le maintenir en bon état ;
- obligation d'assurance, le crédit-preneur doit assurer le bien contre les risques de perte ou de dommage.

06 Dans quels cas le contrat de crédit-bail prend-il fin ?

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

07 L'usurpation de la qualité de propriétaire d'un bien donné en crédit-bail est-elle punie par la loi ?

Le crédit-preneur, qui s'attribue indûment 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.

09 Le crédit-bailleur peut-il obtenir la restitution de son bien ?

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.

MOTS-CLES

Cession-bail, crédit-bail, contrat de fourniture, location, Crédit-bailleur, crédit-preneur.