

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI
UNITE-EGALITE-PAIX

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

Loi n°183/AN/17/7^{ème} L
Portant sur le crédit bail.

**L'ASSEMBLEE NATIONALE A ADOPTE
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE
LA LOI DONT LA TENEUR SUIT**

- Vu** La Constitution du 15 septembre 1992 ;
- Vu** La loi constitutionnelle N°92/AN/10/6^{ème} L du 21 avril 2010 portant révision de la Constitution,
- Vu** la loi n°66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail,
- Vu** Le code civil ;
- Vu** Loi n°119/AN/11/6^{ème} L relative à la constitution et à la supervision des établissements de crédit et des auxiliaires financiers,
- Vu** La loi n° 134/AN/11/6^{ème} L du 1 aout 2012 portant adoption du code de commerce,
- Vu** le décret n°2016-109/PRE du 11 mai 2016 portant nomination du Premier Ministre ;
- Vu** le décret n°2016-110/PRE du 12 mai 2016 portant nomination des membres du gouvernement.
- Vu** la Circulaire n°164/PAN du 24/05/2017 portant convocation de la 3^{ème} Séance publique de la 1^{ère} Session de l'An 2017 ;

Le Conseil des Ministres entendu en sa séance du 14/03/2017.

TITRE .1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

La présente loi a pour objet de régir les opérations de leasing ou crédit-bail, le contrat de crédit-bail, les droits, obligations et responsabilités des parties intervenant dans une opération de crédit-bail ainsi que les procédures collectives y afférentes.

Article 2

Au sens de la présente loi, on entend par :

Bail à construction sur le terrain du crédit-preneur :

Le financement des constructions à réaliser sur un terrain appartenant au crédit-preneur

Bien :

Toute chose mobilière ou immobilière, existante ou future, y compris les choses à transformer, à usage commercial ou professionnel, à l'exclusion de la monnaie, des créances et des valeurs mobilières.

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,

Contrat de crédit-bail :

Toute convention par laquelle le crédit-bailleur donne en location pour une durée ferme et en contrepartie du paiement de loyers par le crédit-preneur, d'un ou plusieurs biens acquis 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 :

Le contrat par lequel le crédit-bailleur acquiert le bien, objet du contrat de crédit-bail. Toute modification de ce contrat de fourniture intervenue sans l'accord du crédit-preneur est inopposable à ce dernier et le crédit-bailleur reste, dans un tel cas, garant de l'exécution du contrat de fourniture dans sa rédaction initiale;

Crédit-bail :

toute opération de location de biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels à usage professionnel, spécialement acquis ou construits, en vue de cette location, par une entreprise qui en demeure propriétaire. Cette opération de location, quelle que soit sa dénomination, 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;

Crédit-bailleur :

La personne morale -propriétaire d'un bien qui conclut avec un tiers un contrat de crédit -bail, afin que ce tiers détienne le bien et en jouisse pour une durée déterminée;

Crédit-bail immobilier :

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 selon l'une des modalités suivantes:

- par cession, en exécution d'une promesse unilatérale de vente;
- par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués

Crédit-bail mobilier :

L'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 :

Toute 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 :

Toute personne physique ou morale qui, pour des raisons commerciales et afin de permettre la réalisation d'une opération de crédit-bail, délivre un bien choisi et spécifié par le crédit-preneur, aux termes d'un accord d'achat ou de vente selon un cahier des charges établi avec un crédit bailleur sur ordre et sur demande du crédit-preneur

Levée de l'option d'achat :

La manifestation non équivoque, par écrit, par le crédit-preneur d'acquérir en pleine propriété le bien ayant fait l'objet de crédit-bail;

Location :

L'action qui consiste à louer un bien contre versement d'une somme d'argent;

Option d'achat :

La faculté conférée au crédit-preneur au terme 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 :

Le prix de cession du bien loué au terme de la période de location, fixé par avance dans le contrat de crédit-bail; elle tient compte des loyers acquittés.

TITRE II. CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Chapitre 1 : forme et contenu du contrat de crédit-bail.

Article 3

Le contrat de crédit-bail mobilier est établi sous forme écrite.

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

Article 4

A peine de nullité, le contrat de crédit-bail doit comporter:

- l'identité des parties,
- la description des biens, objet du contrat, avec toutes les caractéristiques qui permettent de les identifier; la mention de la partie ayant choisi le bien et le fournisseur
- la mention du prix d'achat du bien, objet du crédit-bail;
- la mention de la durée du crédit-bail;
- la mention du montant et du nombre des loyers;
- l'échéancier provisoire de paiement des loyers;
- la mention de la période irrévocable -inférieure ou égale à la durée de la location- et pendant laquelle les parties ne peuvent pas réviser les termes du contrat; cette période ne peut en toute hypothèse être inférieure à un an ;
- la mention de l'option d'achat offerte au crédit-preneur en fin de contrat ou avant l'expiration du contrat; -
- la mention du prix de levée d'option d'achat du bien loué à terme et, le cas échéant avant terme.

Article 5

Le contrat de crédit-bail peut, suivant la volonté des parties, contenir toute clause 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- cette exonération ne peut être que partielle afin de ne pas priver le contrat de sa cause- ou vis-à-vis des tiers;
- l'exonération du crédit-bailleur des obligations généralement mises à la charge du propriétaire du bien loué;
- la définition des cas de force majeure;
- les modalités de résolution des litiges susceptibles de naître du contrat.

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

Article 6

Le contrat de crédit-bail s'impose aux parties et à leurs ayants droit. Il est opposable aux tiers à compter de son inscription au registre du commerce et des sociétés ou à la conservation foncière.

Chapitre 2 inscription et publication des contrats de crédit-bail

Article 7

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 des sociétés.

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 à la conservation foncière.

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.

L'inscription doit être publiée dans le journal. Les frais d'inscription et de publication seront fixés par un acte réglementaire.

Le crédit-bailleur procède, à peine d'inopposabilité, à la radiation de l'inscription dans les quinze 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 8

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

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

Article 9

Les obligations du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont, sauf stipulation contractuelle contraire, 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 1 droits et obligations du crédit-bailleur

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.

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 tout moyen laissant trace écrite.

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. Toutefois, le cessionnaire doit garantir au crédit-preneur qu'une telle cession n'affecte pas la jouissance paisible du bien loué,

ainsi que le respect des dispositions de la présente loi et des stipulations du contrat du crédit bail. Le cessionnaire est obligatoirement un crédit-bailleur, au sens de la présente loi.

En cas de cession d'un ou de plusieurs biens compris dans une opération de crédit-bail et pendant toute la durée de l'opération, le cessionnaire est tenu aux mêmes obligations que le cédant, lequel reste garant de ces obligations,

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 du crédit-bailleur procédant du contrat de crédit-bail sont transférées 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 à peine Le 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 doit communiquer le nom et l'adresse; à 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 ;
- une fois reçu le procès-verbal de réception du bien dûment signé par le fournisseur et le crédit-preneur ainsi que tout document légal ou contractuel requis, de payer au fournisseur le prix convenu pour l'acquisition du bien;
- 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, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés.

Article 14

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

En cas de manquement grave du crédit-bailleur à ses obligations, rendant impossible l'utilisation par le crédit-preneur des biens loués, ce dernier peut après une mise en demeure restée infructueuse, résilier le contrat.

Article 15

L'absence de livraison, la livraison tardive et la livraison d'un bien non-conforme n'ouvrent au crédit-preneur d'action contre le crédit-bailleur, que lorsqu'elles procèdent 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.

Chapitre 2 garanties et privilèges du crédit-bailleur

Article 16

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.

Article 17

Le privilège mentionné à l'article 16 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 mois suivant la conclusion du contrat au registre du commerce et des sociétés ou à la conservation foncière.

L'inscription conserve le privilège pendant trois ans, à compter du jour où elle a été prise. Son effet cesse, sauf renouvellement demandé, 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 de saisie sur les biens meubles ou immeubles du crédit-preneur.

Article 19

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 20

En cas de perte partielle ou totale du bien loué, le crédit-bailleur a seul 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 consentie, à cet effet.

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

Article 21

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 s'est acquitté du paiement du bien.

Le crédit-bailleur peut, pour la sauvegarde de ses droits sur le bien loué pendant la durée du contrat de crédit-bail, demander l'apposition d'un cachet spécial sur ledit certificat indiquant que le bien est loué en vertu d'un contrat de crédit-bail et assorti d'une option d'achat

Chapitre 3 droits et obligations du crédit-preneur

Article 22

Pendant la durée du crédit-bail, le crédit-preneur supporte les obligations légales et fiscales mises à la charge du propriétaire, dans les conditions et limites fixées par la présente loi et par le contrat de crédit-bail.

Article 23

Sous réserve de l'exécution de ses obligations légales et conventionnelles, le crédit-preneur peut jouir et user du bien loué à compter de la date de livraison effective du ou des biens mis en crédit-bail et ce, jusqu'au terme du contrat. Sauf stipulation contraire, le crédit-preneur n'est pas titulaire d'un droit au renouvellement du contrat.

Article 24

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 25

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

Article 26

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 du bien rendant impossible l'usage du bien selon ses spécifications techniques et commerciales, sont transférés au crédit-preneur dès lors

que les biens sont mis à sa disposition, sauf disposition contraire du contrat de crédit-bail.

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 disposition contraire 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.

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.

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 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.

Sauf dispositions contraires du contrat de crédit-bail et par exception à toute disposition légale contraire, 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 27

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

- 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 la suite de la levée de l'option d'achat;
- renouveler, en cas d'accord sur ce point 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 sera 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 du crédit-bail.

Article 28

Le crédit-preneur est responsable de la perte et des dommages causés aux tiers du fait de la possession ou de l'utilisation du bien loué. A cette fin, les parties peuvent convenir dans le contrat de crédit-bail qu'un tel risque sera couvert à la charge et aux frais du crédit-preneur par une police d'assurance contractée auprès d'une société d'assurance et choisie par le crédit preneur, en accord avec le crédit-bailleur.

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-bailleur, agissant en ses qualités de bailleur et de propriétaire, dans les limites de ses droits tels que stipulés dans les contrats de fourniture et de crédit-bail, est exonéré de toute responsabilité vis-à-vis du crédit-preneur ou des tiers, en raison du décès et des dommages aux personnes et aux biens causés par le bien loué ou son utilisation. Le crédit-preneur assume entièrement la responsabilité civile pour les dommages causés par les biens loués, conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

Si la destruction du bien loué n'est pas due à la faute du crédit-bailleur, le crédit-preneur doit continuer à payer les loyers pour les échéances précédemment fixées dans le contrat de crédit-bail. 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 29

Sauf stipulation contraire 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 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 stipulation contractuelle contraire- 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 stipulation contraire- recevoir compensation au titre des frais d'amélioration exposés.

Chapitre 4 droits et obligations du fournisseur

Article 30

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 en garantie des vices cachés contre le fournisseur.

Article 31

En cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive, de livraison non-conforme au contrat de fourniture, le crédit-preneur ou, à défaut, le crédit-bailleur peut exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme, la mise en œuvre de la garantie d'éviction. Il 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 par le fournisseur de ses obligations contractuelles.

Article 32

Le fournisseur ne peut être exonéré des obligations prévues aux articles 31 et 32 que s'il rapporte 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 ou d'un cas de force majeure.

TITRE IV. DES REGLES SPECIFIQUES AU CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Article 33

Le contrat de 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.

Pendant la période de la 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 réception des travaux par le crédit-preneur.

Le contrat de bail à construction sur le terrain du crédit-preneur doit comporter :

- l'autorisation du crédit-preneur donnée au crédit-bailleur de réaliser les constructions convenues;
- hypothèque du terrain en faveur du crédit-bailleur;
- une 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,
- la possibilité pour le crédit-bailleur de saisir le juge compétent d'une demande de levée d'option d'achat au prix convenu après consignation de ladite somme auprès d'un établissement bancaire, en cas de résiliation du contrat aux torts du crédit-preneur et de refus par ce dernier de vendre le terrain.

Article 34

Nonobstant le droit de propriété du crédit-bailleur sur le bien immobilier loué durant la période de location et sauf accord contraire des parties, toutes les obligations et responsabilités juridiques et fiscales incombant au propriétaire juridique sont transférés 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 qui en diminuerait la jouissance;
- d'effectuer à ses frais dans les locaux loués toutes les réparations incombant généralement aux propriétaires.

Article 35

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

Au terme de la durée ferme 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 sur l'immeuble mis en crédit-bail.

Article 36

Lorsque le contrat de crédit-bail porte sur un immeuble, celui-ci doit satisfaire aux exigences formulées par les textes législatifs et réglementaires relatifs au bien immobilier.

TITRE V. LA RUPTURE, LA RESILIATION ET LES VOIES DE RECOURS

Article 37

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 38

Au 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 41 à 45 ci-dessous.

Article 39

Sous réserve des dispositions du titre VI 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 au crédit-bailleur, outre les loyers échus impayés et les intérêts, d'une indemnité de réparation.

Le montant minimum de cette indemnité ne peut être inférieur à celui des loyers restant dus, à moins que les parties n'en soient convenues autrement. Les droits du crédit-bailleur s'exercent par la reprise du bien loué conformément aux dispositions

des articles 42 et 43 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 40

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 d'apurement du passif, faire procéder par acte d'huissier à la récupération du bien loué entre les mains du crédit-preneur, de ses ayants droit, préposés ou sous traitants.

Article 41

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 assorti d'un délai de paiement de quinze jours, agir en référé, et dans ce cas, le président de la juridiction compétente ou le juge par lui délégué statue dans les huit jours qui suivent sa saisine sur la restitution des biens donnés en crédit-bail ou sur l'expulsion du crédit-preneur de l'immeuble mis en crédit-bail.

La cour d'appel statue dans un délai de trente jours à compter de sa saisine.

La récupération d'un matériel roulant faisant l'objet d'une carte grise intervient avec l'assistance des services de police. Le chef du poste de police 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 sera rapatrié à la source de l'avis de recherche et délivré à l'huissier de justice en charge de l'exécution.

Article 42

Le crédit-bailleur, qui a récupéré son bien conformément aux dispositions des articles 42 et 43 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 43

Le crédit-preneur défaillant ne peut bénéficier d'aucun délai de grâce pour l'exécution de son obligation de restitution des biens loués.

TITRE VI. LE CREDIT-BAIL ET LES PROCEDURES COLLECTIVES

Article 44

En cas de dissolution amiable ou judiciaire, mise en règlement préventif, 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 liquidation judiciaire ou une procédure collective d'apurement du passif.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-preneur, le syndic peut, dans les soixante jours 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 ci-dessus, et si aucune décision ne parvient au crédit-bailleur, le bien, objet du contrat de crédit-bail, doit lui être restitué. 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. Si le contrat de crédit-bail a été publié, le crédit-bailleur est dispensé de l'action en revendication prévue par les textes en vigueur 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 dans les conditions d'usure normale.

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 45

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, d'exercer son option ou de fournir la prestation promise, dans un délai de trente jours, sous peine de résolution de plein droit du contrat.

Article 46

.Chaque fois que le crédit-bailleur est un établissement de crédit, la procédure collective visant cet établissement est soumise aux dispositions prévues en la matière par la loi portant réglementation bancaire. Le crédit-preneur peut:

- soit continuer le contrat de crédit-bail conformément à ses conditions initiales et exercer l'option d'achat à la date indiquée dans le contrat ;

- soit remettre le bien loué au liquidateur ou au syndic en lui notifiant la résolution 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 47

Lorsqu'à l'issue d'une procédure collective, la titularité des droits du crédit-bailleur sur le bien est transmise à un tiers, ce dernier 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 VII. DISPOSITION FISCALE

Article 48

Le crédit-bail, objet de la présente loi bénéficie d'un régime fiscal spécifique régi par le code général des impôts et les autres textes fiscaux applicables.

TITRE VIII. DISPOSITIONS PENALES

Article 49

Est puni d'un emprisonnement de 1 à 3 ans et d'une amende de 300 000 à 3 000 000 de francs, ou de l'une des peines prévues, tout crédit-preneur qui fait obstacle à l'apposition d'une plaque indiquant qu'un bien est la propriété d'un crédit bailleur, détruit ladite plaque, retire ou recouvre les marques ainsi apposées avant le transfert effectif de la propriété du bien au crédit-preneur.

Article 50

Est puni des peines prévues à l'article précédent, le crédit-preneur qui par des manœuvres frauduleuses dissimule aux tiers les droits du crédit-bailleur sur un bien.

Article 51

Est puni d'un emprisonnement d'un an à cinq ans et d'une amende de 300 000 à 3 000 000 de francs, ou de l'une des peines prévues, tout crédit-preneur qui usurpe la qualité de propriétaire d'un bien mobilier en crédit-bail, détourne ledit bien ou refuse de le

restituer. Les services de police et de gendarmerie prêtent leur concours pour la récupération d'un matériel roulant faisant l'objet d'un gage.

TITRE IX. DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article 52

Sauf convention d'arbitrage, tout litige né de la conclusion ou de l'exécution d'un contrat de crédit-bail est porté devant la juridiction compétente.

Article 53

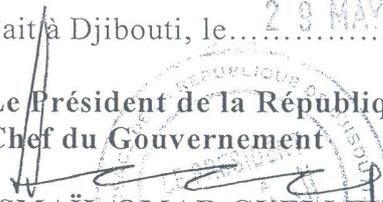
Les sociétés constituées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, quelle que soit la qualification donnée à leurs opérations, qui font profession habituelle de pratique des activités de crédit-bail au sens de la présente loi, disposent d'un délai de douze mois à compter de son entrée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

Article 54

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République de Djibouti dès sa promulgation.

Fait à Djibouti, le... 29 MAY 2017

Le Président de la République,
Chef du Gouvernement


ISMAÏL OMAR GUELLEH

