PARLEMENT

REPUBLIQUE DU CONGO
Unité-Travail-Progrès

Loi n° 55-2021 du 31 décembre 2021
régissant l'activité du crédit-bail en République du Congo

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ONT DELIBERE ET ADOPTE ;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

Chapitre 1 : Dispositions générales

Article premier : La présente loi régit l'activité du crédit-bail en République du Congo :

- l'entreprise de crédit-bail qui a son siège social en République du Congo ;
- le bien loué qui se trouve sur le territoire congolais ou est immatriculé en République du Congo ;
- le centre des intérêts principaux du crédit-preneur situé sur le territoire congolais ;
- les contrats de crédit-bail passés sous l'empire du droit congolais.

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.

Article 2 : Au sens de la présente loi, on entend par :

- **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** : sans préjudice des dispositions contenues dans le code civil sur ce que l'on entend par bien, au sens de la présente loi, le terme bien s'entend également

toute chose à usage professionnel de nature mobilière (corporelle ou incorporelle) ou 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 ;

- **crédit-bail** : opération de crédit destinée au financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens meubles ou immeubles à usage professionnel. Il consiste en la location de biens d'équipement, de matériel d'outillage ou de biens immobiliers à usage professionnel, spécialement achetés ou construits, en vue de cette location, par des entreprises qui en demeurent propriétaires. Ces opérations de location, quelle que soit leur dénomination, donnent au locataire la faculté d'acquérir, tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;
- **crédit-bailleur** : tout établissement de crédit, de microfinance ou tout établissement financier qui finance les opérations de crédit-bail ;
- **crédit-preneur** : personne physique ou morale qui utilise les biens meubles ou immeubles pris en location pour les besoins de son activité professionnelle en vertu d'un contrat de crédit-bail mobilier ou immobilier ;
- **crédit-bail mobilier** : opération de crédit-bail portant sur des biens meubles constitués par des équipements, du matériel et/ou de l'outillage nécessaires à l'activité du crédit-preneur ;
- **crédit-bail immobilier** : opération de crédit-bail portant sur des biens immeubles 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 ;
- **centre des intérêts principaux** : lieu où une personne gère habituellement ses intérêts. Sauf preuve contraire, il s'agit du siège social ou, dans le cas d'un particulier, de sa résidence habituelle ;
- **fournisseur** : 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 de charges établi avec un crédit-bailleur, sur ordre et sur demande du crédit-preneur ;
- **contrat de fourniture** : contrat par lequel le bailleur acquiert le bien ou le droit de possession et de jouissance du bien, objet du contrat de crédit-bail ;
- **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.

Chapitre 2 : Du contrat de crédit-bail

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

Article 3 : Le contrat de crédit-bail mobilier est établi sous forme écrite, soit par acte sous seing privé, soit par acte notarié.

Tout contrat de crédit-bail immobilier est obligatoirement établi par acte notarié.

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

Article 4 : Sous peine de nullité, le contrat de crédit-bail doit mentionner :

- la description du bien objet du contrat, avec toutes les caractéristiques qui en permettent l'identification ;
- la mention de la partie ayant choisi le bien et le fournisseur ;
- le prix d'achat du bien ;
- la durée du crédit-bail ;
- le montant et le nombre des loyers ;
- l'échéancier de paiement des loyers ;
- 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 ;
- l'option d'achat offerte au crédit-preneur en fin de contrat ou avant l'expiration du contrat ;
- le prix de levée d'option d'achat du bien loué à terme et, le cas échéant, avant terme ;
- le numéro du titre foncier lorsque le contrat de crédit-bail porte sur un bien immeuble.

Article 5 : Le contrat de crédit-bail peut, suivant la volonté des parties, contenir toutes clauses portant sur :

- l'exonération du crédit-bailleur de sa responsabilité civile vis-à-vis du crédit-preneur ou vis-à-vis des tiers, toutes les fois où cette responsabilité n'est pas définie par la loi comme étant d'ordre public ;
- l'exonération du crédit-bailleur des obligations généralement mises à la charge du propriétaire du bien loué ;
- et, toute clause compromissoire ou une clause attributive de compétence.

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, de l'obligation d'entretien et de réparation de ce bien, ainsi que l'obligation d'assurance.

Section 2 : De l'inscription et de la publication du contrat de crédit-bail

Article 6 : Lorsque le contrat de crédit-bail a pour objet un meuble, le crédit-bailleur doit procéder à l'inscription du contrat au registre du commerce et du crédit mobilier dans les conditions prévues par l'article 61 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général.

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

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

Article 7 : Le contrat de crédit-bail, régulièrement inscrit au registre de commerce et crédit mobilier ou à la conservation des hypothèques et de la propriété, est opposable aux tiers, à compter de la date d'inscription pour toute la durée du contrat de crédit-bail.

Article 8 : L'inscription prévue aux articles 6 et 7 de la présente loi n'exonère pas les parties des autres obligations de publicité propres à toute opération portant sur tous les biens objet du crédit-bail.

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

Cette publication n'est pas une condition d'opposabilité aux tiers de l'opération de crédit-bail.

Chapitre 3 : Des droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail

Section 1 : Des 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 l'extinction du contrat, à moins que le preneur ne lève l'option d'achat.

Lorsque le 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 clause contractuelle contraire.

La levée de l'option se fait sous la forme prévue au contrat. A défaut, elle se fera par lettre recommandée avec accusé réception adressée par le crédit-preneur au crédit-bailleur quinze (15) jours au moins avant la date d'expiration du contrat de crédit-bail, ou par le paiement de la valeur résiduelle au crédit-bailleur, avant l'extinction de la période de location.

Le transfert de propriété s'effectue dans les conditions de droit commun.

Article 11 : Pendant la durée du crédit-bail, le crédit-bailleur jouit de tous les droits légaux attachés au droit de propriété, mais le crédit-preneur supporte toutes les obligations légales mises à la charge du propriétaire, dans les conditions et limites fixées au contrat de crédit-bail.

Article 12 : Le droit de propriété du crédit-bailleur sur le bien loué ne souffre d'aucune restriction, ni limitation d'aucune sorte par le fait que le bien est utilisé par le crédit-preneur ou par le fait que le contrat permet au crédit-preneur d'agir comme mandataire du propriétaire dans les opérations juridiques ou commerciales avec les tiers connexes à l'opération de crédit-bail.

Article 13 : 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 14 : 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 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 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 sur le bien, l'option d'achat 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 ou hypothèque grevant le bien. Les frais y afférents sont à la charge du crédit-bailleur.

Article 15 : Outre les droits ci-dessus énumérés, le crédit-bailleur jouit de tous les autres droits qui lui seront conférés par le contrat de crédit-bail.

Article 16 : 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. 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 ou de ses ayants droit ou de ses préposés.

Article 17 : En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution du crédit-bailleur de ses obligations contractuelles, le crédit-preneur a le droit d'agir en réparation à son encontre.

Le crédit-preneur dispose également d'une action contre le crédit-bailleur en cas d'absence de livraison, de livraison tardive ou de livraison d'un bien non conforme, si le manquement résulte d'un acte ou d'une omission du crédit-bailleur, notamment du défaut de paiement.

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

Article 18 : En cas de dissolution, mise en règlement préventif, 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 dans le cadre d'une procédure judiciaire ou collective.

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

- continuer d'exécuter 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 19 : Lorsqu'à l'issue d'une procédure collective, l'intégralité 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.

Article 20 : 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.

Section 2 : Des garanties et privilèges du crédit-bailleur

Article 21 : En cas de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-preneur, le syndic peut, dans les soixante jours à compter de la date de sa désignation, choisir de continuer d'exécuter le contrat de crédit-bail dans les conditions convenues, ou d'y mettre fin.

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

Article 22 : Lorsque le crédit-preneur, qui n'a pas payé un ou plusieurs termes des loyers, fait l'objet d'une procédure collective judiciaire, le crédit-bailleur ne peut revendiquer le bien loué que dans les conditions prévues par les articles 101 et suivants de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif.

Article 23 : Si le contrat de crédit-bail est établi par acte authentique et revêtu de la formule exécutoire, le crédit-bailleur muni de la grosse délivrée par le notaire peut, lorsque le crédit-preneur n'a pas payé une ou plusieurs échéances de loyers et ne fait l'objet d'aucune procédure collective judiciaire, procéder sans autres formalités à la récupération du bien loué entre les mains du crédit-preneur, de ses ayants-droit, préposés ou sous-traitants.

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 de restituer sous quinze jours, restés sans effet, agir soit :

- en référé. 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'OHADA 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 par un huissier de justice du matériel roulant doté d'une carte grise, intervient avec l'assistance des services de police ou de gendarmerie. Le chef du poste de police ou de gendarmerie 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 24 : 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 par les dispositions pertinentes de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif.

Article 25 : Le crédit-bailleur qui a récupéré son bien conformément aux dispositions des articles 23 et 24 de la présente loi a le droit de le vendre ou de le donner à nouveau en crédit-bail à une autre personne physique ou morale, nonobstant toute contestation émise par le crédit-preneur.

Article 26 : 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'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

Article 27 : Outre les sûretés conventionnelles éventuellement consenties, le crédit-bailleur dispose, pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail en principal et accessoires, à due concurrence du montant querellé, d'un privilège général sur tous biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du crédit-preneur prenant rang immédiatement après le privilège édicté par l'article 107 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés.

Article 28 : Le privilège mentionné à l'article 27 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 inscrit dans les six (6) mois suivant la fin du contrat au registre du commerce et du crédit mobilier ou à la conservation des hypothèques et de la propriété foncière.

L'inscription conserve le privilège pendant trois (3) ans à compter du jour où elle a été prise. Son effet cesse, sauf renouvellement demandé, avant l'expiration de ce délai.

Article 29 : Le crédit-bailleur peut, pour la sauvegarde de sa créance sur le crédit-preneur, prendre toute mesure conservatoire de saisie sur les biens meubles et immeubles du crédit-preneur.

Article 30 : 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 31 : 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 de l'assurance ou des assurances souscrite(s) 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.

Article 32 : Lorsque le bien loué est assorti d'un certificat de propriété, ce titre ne sera muté au profit du crédit-preneur que lorsqu'il deviendra propriétaire du bien.

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

Article 33 : Lorsque le contrat de crédit-bail est assorti d'intérêts moratoires en faveur du crédit-bailleur, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation des biens du crédit-preneur ne suspend pas le cours des intérêts à l'instar des conventions de prêts, et ce dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 77 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures collectives d'apurement du passif.

Section 3 : Des droits et obligations du crédit-preneur

Article 34 : 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 stipulation contractuelle contraire, le crédit-preneur n'est pas titulaire d'un droit au renouvellement du contrat.

Article 35 : Le crédit-preneur a le droit de céder aux tiers tout ou partie de ses droits issus du contrat de crédit-bail. Toutefois, il doit préalablement obtenir le consentement écrit du crédit-bailleur.

Article 36 : Le crédit-preneur est tenu de payer les loyers dans les conditions fixées par le contrat.

Article 37 : 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 maintien dans l'état où il a été livré, compte tenu de l'usure consécutive à usage normal.

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

A la fin du contrat de crédit-bail, le crédit-preneur restitue le bien loué dans les conditions définies à l'alinéa 2 ci-dessus à moins qu'il ne l'ait acheté ou loué à nouveau.

Si le crédit-bailleur estime que le bien a fait l'objet d'un mauvais usage ou d'un mauvais entretien au regard de son état, il le reçoit en émettant des réserves qu'il communique de suite au crédit-preneur. Celui-ci dispose d'un délai de trois jours ouvrables pour donner suite aux dites réserves. Le crédit-bailleur peut refuser de recevoir le bien et saisir le cas échéant la juridiction compétente afin d'engager la responsabilité contractuelle du crédit-preneur.

Pour l'évaluation de l'état du bien, un expert peut être constitué à la diligence de l'une ou de l'autre partie.

Article 38 : 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.

Article 39 : 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 impossible leur usage selon leurs 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.

Article 40 : 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.

Article 41 : Le crédit-preneur qui fournit, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, des informations au crédit-bailleur ou au fournisseur, garantit ceux-ci contre toute action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle qui découle du respect ou de la mise en application de ces informations.

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

Article 42 : Le crédit-preneur ne peut ni vendre, ni constituer une sûreté en sa faveur sur le bien loué.

Le crédit-preneur qui usurpe la qualité de propriétaire du bien, le vend, le détourne ou refuse de le restituer ou de le représenter s'expose aux sanctions prévues par les articles 405 et 408 du code pénal.

Article 43 : 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 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 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.

Article 44 : En cas de défaut de paiement des loyers échus par le crédit-preneur, le crédit-bailleur peut soit :

- décider de laisser le bien au crédit-preneur et exiger le paiement des loyers échus et le paiement anticipé des loyers à échoir, ainsi que le prix de la valeur résiduelle du bien au terme de la période ferme de location telle que fixée dans le contrat ;
- récupérer le bien et éventuellement exiger du preneur des pénalités prévues dans le contrat ou, à défaut, des dommages-intérêts fixés par la juridiction compétente.

Article 45 : Le crédit-bailleur ne peut exiger le paiement anticipé des loyers à échoir, ni reprendre le bien et exiger les dommages-intérêts ou le paiement des pénalités que s'il a procédé à la mise en demeure dans les conditions de droit commun.

La créance du crédit-bailleur fondée sur les dispositions du précédent article justifie le recours à l'exécution forcée sous réserve de la mise en demeure du crédit-preneur.

Toute clause du contrat de crédit-bail contraire aux dispositions du présent article est réputée non exécutoire.

Article 46 : Dans une opération de crédit-bail, les obligations du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont irrévocables à compter de la date de la conclusion du contrat ou de celle de prise d'effet convenue d'accord partie, sauf stipulation contractuelle contraire.

Section 4 : Des droits et obligations du fournisseur

Article 47 : 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.

Article 48 : En cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de fourniture, le crédit-preneur ou le crédit-bailleur dispose du droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre toutes les mesures prévues par le droit commun pour l'obliger à s'exécuter et de réparer tout préjudice qui en résulterait.

Article 49 : Le fournisseur n'est exonéré des obligations prévues à l'article 47 de la présente loi que s'il apporte la preuve que le défaut de livraison, la livraison partielle, la livraison tardive ou la livraison non conforme du bien objet de son contrat résulte soit du fait du crédit-bailleur, soit du fait du crédit-preneur, soit du fait d'un cas fortuit ou de force majeure.

Chapitre 4 : Des règles spécifiques au crédit-bail immobilier

Article 50 : 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.

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 stipulations 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 ;
- 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 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.

Article 51 : Dans un crédit-bail immobilier, les obligations et droits réciproques du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont ceux définis au contrat de crédit-bail et par la présente loi.

Article 52 : Nonobstant le droit de propriété du crédit-bailleur sur le bien immobilier loué durant la période de location et sauf accord contraire des parties, le crédit-preneur est tenu de :

- payer les taxes, impôts et autres charges de cette nature grevant le bien loué ;

- ne pas apporter au bien loué et à ses dépendances, un changement qui en diminuerait la jouissance ;
- faire à ses frais toutes les grosses réparations incombant aux bailleurs dans les locaux donnés à crédit-bail.

Article 53 : 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 54 : 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 stipulation contraire, de restituer l'immeuble loué libre de tout occupant.

Article 55 : Toute inexécution, ou exécution partielle, ou exécution tardive est constatée après mise en demeure faite par exploit d'huissier et restée sans effet.

En l'absence de l'exécution de ses obligations par la partie défaillante dans un délai de huit (8) jours à compter de la mise en demeure, l'autre partie peut résilier le contrat, sans préjudice des dommages et intérêts, par une lettre notifiée à la partie défaillante par exploit d'huissier.

Article 56 : Lorsque le contrat de crédit-bail porte sur un immeuble, il doit remplir les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires relatifs au régime foncier et domanial.

Article 57 : Les dispositions de l'Acte uniforme de l'OHADA 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.

Chapitre 5 : Des effets du contrat de crédit-bail

Article 58 : Le contrat de crédit-bail s'impose aux parties, aux acquéreurs des biens loués, aux créanciers des parties et aux organes des procédures collectives.

Article 59 : 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 60 : Sous réserve des dispositions 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. 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 61 : Lorsque le bien objet du contrat de crédit-bail est considéré comme accessoire ou faisant partie intégrante d'un bien immobilier, le propriétaire d'une telle propriété immobilière en permet l'accès au bailleur aux fins d'inspection et de récupération en application de la présente loi ou des clauses contractuelles.

Article 62 : Le crédit-preneur peut, à l'expiration de la durée déterminée de location et à sa seule appréciation soit :

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

Article 64 : Une procédure collective engagée contre le crédit-preneur n'entraine pas d'office la rupture du contrat de crédit-bail.

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

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

Article 65 : Les parties doivent mentionner dans le contrat de crédit-bail qu'à l'arrivée du terme ou à l'extinction du crédit-bail, à défaut de lever l'option d'achat, la restitution du bien se fait au crédit-bailleur à l'amiable par exécution spontanée du crédit-preneur à la demande du crédit-bailleur ou à défaut, conformément aux articles 23 et 24 de la présente loi.

Article 66 : Lorsque le contrat est sous la forme notariée et revêtu de la formule exécutoire, tout litige né de l'interprétation ou de l'exécution est de la compétence du juge de l'exécution.

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

Article 67 : En cas de litige né d'un contrat de crédit-bail mobilier, la loi applicable est celle du domicile du crédit-bailleur, sauf clause compromissoire.

Article 68 : En cas de litige issu d'un contrat de crédit-bail immobilier, la loi congolaise est applicable en tant que loi du lieu de situation du bien, sauf clause compromissoire insérée dans le contrat et déterminant une autre loi applicable.

Chapitre 6 : Des aspects comptables et fiscaux du contrat de crédit-bail

Article 69 : Les règles comptables applicables aux contrats de crédit-bail sont, selon l'agrément du crédit bailleur, soit celles du plan comptable des établissements de crédit soit celles du plan comptable des établissements de micro finance, soit encore celles du plan comptable des établissements financiers tous trois arrêtés par la commission bancaire de l'Afrique centrale et les textes modificatifs subséquents.

Article 70 : Les dispositions fiscales applicables au crédit-bail sont régies par les dispositions du code général des impôts applicables en la matière.

Chapitre 7 : Dispositions transitoires et finales

Article 71 : Les entreprises de crédit-bail en activité disposent d'un délai d'un (1) an à compter de la date de promulgation de la présente loi, pour se conformer aux dispositions de celle-ci.

Article 72 : Des textes réglementaires seront pris, en tant que de besoin, pour l'application de la présente loi.

Article 73 : La présente loi sera publiée au Journal officiel et exécutée comme loi de l'Etat./-

55-2021 Fait à Brazzaville, le 31 décembre 2021

Denis SASSOU-N'GUESSO.-

Par le Président de la République,

Le Premier ministre,
chef du Gouvernement,

Anatole Collinet MAKOSSO.-

Le ministre de la justice, des droits humains et de la promotion des peuples autochtones,

Aimé Ange Wilfrid BININGA.-

Le ministre des finances, du budget et
du portefeuille public,

Rigobert Roger ANDELY.-