

# Chronique de droit des sûretés



**Nicolas Rontchevsky**  
Agrégé des Facultés de droit  
Professeur



**François Jacob**  
Maître de conférences

**Université Robert Schuman  
(Strasbourg III)**

## II Sûretés réelles

### ■ **Crédit-bail immobilier. Faculté de résiliation à la demande du crédit-preneur. Appréciation**

*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> juillet 1998, SCI La Toulousaine c/Sté Sofal et autres.*

*Aux termes de l'article 1-2, alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966, les contrats de crédit-bail immobilier doivent prévoir, à peine de nullité, les conditions dans lesquelles leur résiliation pourra, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur.*

*Viole ce texte la cour d'appel qui, pour rejeter l'exception de nullité du crédit-bail invoquée par le crédit-preneur, poursuivi en paiement de l'indemnité de résiliation, retient que les obligations du preneur en cas de poursuite du contrat sont plus onéreuses qu'en cas de résiliation à son initiative, en prenant en compte, dans le calcul du coût de l'exécution du contrat, le coût de la levée de l'option finale.*

Un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 1<sup>er</sup> juillet 1998 (30) montre que celle-ci maintient sa jurisprudence selon laquelle l'indemnité de résiliation anticipée prévue dans un contrat de crédit-bail immobilier ne doit pas être équivalente à l'exécution intégrale du contrat.

On sait que le crédit-bail immobilier est une opération de financement par le crédit-bailleur de l'acquisition d'un immeuble à usage professionnel par le crédit-preneur. Plus précisément, ce contrat associe le plus souvent une location immobilière à une promesse unilatérale de vente qui confère au crédit-preneur la faculté de devenir propriétaire de l'immeuble au terme de la location (31). Le droit de propriété que conserve le crédit-bailleur jusqu'à l'éventuelle levée de l'option joue ainsi le rôle d'une sûreté immobilière originale (32) qui se révèle particulièrement efficace lorsque le crédit-

preneur fait l'objet d'une procédure collective (33).

La Cour de cassation a reconnu le caractère essentiellement financier du crédit-bail immobilier en affirmant qu'il a pour objet l'acquisition d'un immeuble par le crédit-preneur qui s'oblige à effectuer des versements échelonnés sur la durée du contrat (34). Elle en déduit que le statut des baux commerciaux (35), le privilège du bailleur (36) et l'article 1840 A du code général des impôts (37) ne sont pas applicables au crédit-bail immobilier.

La durée du contrat n'est pas réglementée (38). En pratique, elle est généralement fixée à 15 ans en raison de l'importance de l'investissement réalisé. Le législateur a cependant voulu éviter que le crédit-preneur se trouve enfermé dans un contrat de longue durée. C'est pourquoi, l'article 1-2 alinéa 2 de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 dispose que le crédit-bail immobilier doit, à peine de nullité (39), prévoir une faculté de résiliation à la demande du crédit-preneur.

Depuis un arrêt remarqué du 27 avril 1988 (40), la troisième chambre civile de la Cour de cassation veille à ce que la clause de résiliation anticipée soit une véritable porte de sortie pour le crédit-preneur et elle invite en conséquence les juges du fond à vérifier que cette clause ne dissimule pas une exécution anticipée du contrat en mettant à la charge du crédit-preneur une somme équivalente à l'intégralité des loyers restant à courir. Cette solution, qui paraît conforme aux objectifs du législateur, a été réaffirmée par la suite à plusieurs reprises par des arrêts qui ont admis la validité d'un contrat de crédit-bail immobilier lorsque le montant de l'indemnité de résiliation anticipée était inférieur au coût de l'exécution intégrale du contrat (41). L'intérêt de l'arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 1998 est de préciser ce qu'il faut entendre par coût de l'exécution intégrale du contrat.

En l'espèce, un arrêt de la cour d'appel de Toulouse avait rejeté l'exception de nullité d'un contrat de crédit-bail immobilier invoquée par le crédit-preneur et ses cautions au motif que si l'on ajoutait la valeur résiduelle finale de l'immeuble au coût de la poursuite du contrat de la huitième

année jusqu'à son terme, les obligations du crédit-preneur en cas de poursuite du contrat étaient plus onéreuses qu'en cas de résiliation à son initiative. Cette décision est cassée par la troisième chambre civile sous le visa de l'article 1-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 au motif «*qu'en prenant en compte, dans le calcul du coût de l'exécution du contrat, le coût de la levée de l'option finale, la cour d'appel a violé le texte susvisé*».

Cette solution doit être approuvée car elle est fondée sur une juste analyse de la situation du crédit-preneur au terme de la location. La promesse unilatérale de vente stipulée en sa faveur lui confère en effet une option, c'est-à-dire un droit potestatif qui lui donne le pouvoir d'acquérir l'immeuble par un acte de volonté unilatérale (42). En d'autres termes, l'option laisse au crédit-preneur la liberté d'acquérir ou non l'immeuble. Aussi bien le prix d'acquisition de l'immeuble (43) ne doit-il être payé qu'en cas de levée de l'option et ne participe donc pas de l'exécution intégrale des obligations du crédit-preneur.

Les établissements de crédit-bail immobilier devront donc prendre soin de vérifier que l'indemnité de résiliation anticipée mise à la charge du crédit-preneur est inférieure au montant des loyers restant à courir sans ajouter à ceux-ci le prix d'acquisition en cas de levée de l'option.

N. R.

(42) Sur la nature juridique de l'option, V. notamment F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Droit civil. Les obligations, *Dalloz*, 6<sup>e</sup> éd. 1996, n° 182 ; Ph. Malaurie et L. Aynès, Droit civil, Les contrats spéciaux, *Cujas*, 11<sup>e</sup> éd., 1998, n° 112 ; adde I. Najjar, Le droit d'option, Contribution à l'étude du droit potestatif et de l'acte unilatéral, *LGDJ*, 1967, préf. P. Raynaud.

(43) Celui-ci correspond en général à la valeur résiduelle de l'immeuble et est de l'ordre de 5 % de l'investissement.

(30) *D. Affaires* 1998, p. 1642, note V. A.-R. ; *RJDA* 10/ 1998, n° 1149 ; à paraître au *Bull. civ.*

(31) Pour une présentation d'ensemble du crédit-bail immobilier, v. notamment Ph. Simler et Ph. Delebecque, op. cit., n° 275 ; Th. Bonneau, Droit bancaire, *Montchrestien*, 2<sup>e</sup> éd., 1996, n° 542 et s. ; J.-L. Rives-Lange et M. Contamine-Raynaud, Droit bancaire, *Dalloz*, 6<sup>e</sup> éd., 1995, n° 635 et s.

(32) La majeure partie de la doctrine considère que le crédit-bail immobilier constitue une sûreté immobilière (V. notamment en ce sens Ph. Simler et Ph. Delebecque, op. cit., loc. cit. ; Ch. Goyet, Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit-bail et du bail superficiaire, *LGDJ*, 1983, préf. D. Schmidt, n° 415, qui parle d'une «super sûreté») ; contra P. Crocq, Propriété et garantie, *LGDJ*, 1995, préf. M. Gobert, n° 300-301 qui estime que la propriété-garantie ne peut pas être une sûreté parce qu'elle ne confère pas de droit de préférence, ni de droit réel sur la chose d'autrui.

(33) V. notamment sur ce point D. Marion-Fondanèche, Le crédit-bail immobilier et le redressement judiciaire de l'entreprise : *Gaz. Pal.* 1986, 2, Doctrine, p. 571.

(34) V. notamment Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 1980 : *D.* 1980, p. 566, note Y. Guyon ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 mai 1997 : *D. Affaires* 1997, p. 723.

(35) V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 1980 et 7 mai 1997, préc.

(36) Cass. com., 9 avril 1991 : *Bull. civ.* IV, n° 124 ; *Rev. dr. immob.* 1991, p. 371, obs. Ph. Simler et Ph. Delebecque ; adde sur la soustraction du crédit-bail immobilier au statut locatif, N. Rontchevsky, L'effet de l'obligation, *Economica*, 1998, préf. A. Ghozi, n° 580-586.

(37) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 novembre 1981 : *Bull. civ.*, III, n° 173 ; *JCP* 1982, II, 19867, note E. M. Bey ; *D.* 1983, IR, p. 409, obs. M. Vasseur, qui juge que la promesse unilatérale de vente stipulée dans un contrat de crédit-bail immobilier «échappe par essence» à l'obligation d'enregistrement dans les dix jours prévue par l'article 1840 A du CGI.

(38) Les avantages fiscaux dont peut bénéficier l'opération sont toutefois subordonnés à la stipulation d'une période irrévocable de cinq ans.

(39) La Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mai 1996 : *Bull. civ.*, III, n° 116) a précisé que cette nullité était relative et relevait des dispositions de l'article 1304 du code civil.

(40) *Bull. civ.* III, n° 81 ; *JCP* 1989, II, 21171, note E. M. Bey.

(41) V. notamment Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juin 1995, inédit, Juridisque cassation *Lamy*, arrêt n° 1198 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 novembre 1996 : *Bull. civ.*, III, n° 228 ; *JCP* 1997, I, 4039, n° 9 et s., obs. G. Virassamy ; *RJ Com.* 1998, p. 222, 1<sup>re</sup> espèce, note N. Rontchevsky.