

# Étude comparative des dispositifs de financement locatif des équipements bureautiques

Au regard du coût de certains matériels et de leur rapide obsolescence, il peut être intéressant, pour les personnes publiques, d'opter pour la location en recourant au crédit-bail mobilier ou à la location financière résiduelle. Quelles sont les caractéristiques de ces instruments ? Quels sont leurs avantages et inconvénients ?

**P**activités de bureau on entend des activités principalement liées aux services fournis aux entreprises. Ainsi définies, ces activités peuvent concerner différents secteurs : activités informatiques et services d'information, activités immobilières, activités juridiques et comptables, activités des sièges sociaux, activités d'architecture et d'ingénierie, publicité et études de marché, activités administratives et de soutien aux entreprises...

Ainsi, chaque personne locataire ou propriétaire de bureau se trouve contrainte, afin de pouvoir exercer son activité, de conclure certains types de conventions.

À titre d'exemple, on peut citer les conventions de location des bureaux, les marchés de fournitures de bureaux, les contrats de maintenance, les contrats d'entretien des locaux, la gestion des déchets, etc.

Autant de problématiques auxquelles doivent faire face les occupants de ces espaces dédiés à l'exercice de leurs activités.

Le dirigeant est également confronté à la problématique liée au financement de certains biens ou équipements nécessaires à l'exercice de ces activités (matériel informatique, télécommunications, etc.).

En effet, au regard du coût de ces matériels, de la spécificité de leur entretien et de leur rapide obsolescence, souvent, les professionnels, qu'il s'agisse de personnes morales de droit privé ou de droit public, choisissent de recourir à la location plutôt qu'à l'achat.

C'est pourquoi un certain nombre de dispositifs juridiques ont vu le jour afin de permettre le financement de ces biens mobiliers.

En matière de financement locatif, les contrats les plus usités sont les contrats de crédit-bail et de location financière résiduelle, qui permettent aux professionnels de maîtriser le financement de leurs investissements par l'intermédiaire des mécanismes de location et des opérations de crédit.

Instruments efficaces du financement des outils professionnels, ils obéissent à des régimes juridiques différents.

## Auteur

**Claire-Marie Dubois Spaenle**

Avocat associée, SEBAN et Associés

**Hakim Ziane**

Avocat à la Cour, SEBAN et Associés

## Mots clés

Crédit-bail mobilier • Location financière résiduelle • Nature des biens • Obligations • Option d'achat • Résiliation

## Le crédit-bail mobilier

### Objet du crédit-bail mobilier

Le crédit-bail mobilier est un mode de financement des investissements des biens d'équipement nécessaires à l'activité exercée.

C'est l'opération par laquelle un établissement de crédit ou une société financière (crédit-bailleur) achète un bien d'équipement à usage professionnel, préalablement choisi par un crédit-preneur professionnel, et loue ensuite ce même bien à ce crédit-preneur pendant une période déterminée moyennant le versement de loyers.

Le professionnel bénéficie ainsi de l'utilisation payante du matériel acheté et dispose de la faculté d'acquérir ce bien au terme du contrat.

Le crédit-bail mobilier a pour caractéristique d'être soumis non seulement aux dispositions réglementant les contrats de louage prévues par le Code civil<sup>(1)</sup> mais également aux dispositions relatives aux opérations de crédit prévues par le Code monétaire et financier.

En effet, « sont assimilés à des opérations de crédit le crédit-bail et, de manière générale, toute opération de location assortie d'une option d'achat »<sup>(2)</sup>.

L'opération de location financière est donc hybride car participant à la fois du bail et du financement.

Il convient d'observer que le crédit-bail comporte une durée irrévocable qui est, en principe, égale à la durée de la vie économique du bien baillé, au cours de laquelle le crédit-bailleur amortit l'investissement, soit en totalité, soit en très grande partie, la valeur résiduelle ou prix de vente (option d'achat) constituant un amortissement complémentaire.

Le crédit-bailleur se préserve ainsi du risque de moins-value consécutive à une vente du bien sur le marché de l'occasion, de la défaillance éventuelle du crédit-preneur ou de la restitution du matériel au terme du bail.

Enfin, la jurisprudence admet de manière non équivoque que ne constitue pas un contrat de crédit-bail le contrat de louage assorti d'une promesse de vente qui porte sur des biens fabriqués et non achetés par le crédit-bailleur<sup>(3)</sup>.

### Les parties contractantes

La détermination des parties à un contrat crédit-bail mobilier revêt une importance toute particulière dans la mesure où elles sont susceptibles de déterminer la qualification juridique de la convention ainsi conclue.

Dans le crédit-bail mobilier, il est possible d'identifier deux parties :

#### ● Le crédit-bailleur

Seuls les établissements de crédit (banques et sociétés financières)<sup>(4)</sup> sont habilités à réaliser des opérations de crédit-bail à titre professionnel.

En conséquence, aucune personne physique ne peut se livrer à titre habituel à une opération de crédit-bail, même de manière accessoire.

#### ● Le crédit-preneur

En principe, le crédit-preneur doit être un commerçant ou un artisan s'adonnant à des actes de commerce tel que « le crédit-bail conclu en vue de l'exploitation d'un fonds de commerce »<sup>(5)</sup>.

Toutefois, il est admis que le crédit-preneur n'ait pas nécessairement la qualité de commerçant.

Il suffit en effet qu'il exerce une activité professionnelle (toute personne affiliée à un ordre professionnel : architecte, avocat, médecin) et que le bien loué soit « destiné à une activité professionnelle, à savoir la gestion du cabinet »<sup>(6)</sup>.

Enfin, les personnes morales de droit public sont parfaitement habilitées à conclure des contrats de crédit-bail en qualité de crédit-preneur<sup>(7)</sup>.

La passation des contrats de crédit-bail est soumise aux règles de la commande publique.

### Nature des biens donnés à bail dans une opération de crédit-bail mobilier

Il ressort des dispositions de l'article L. 313-7 du Code monétaire et financier que les opérations de crédit-bail ne peuvent concerner que les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité 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.

Pour que la qualification de l'opération de crédit-bail mobilier puisse être retenue, il est nécessaire que l'opération porte sur un bien d'équipement ou un matériel d'outillage à usage professionnel.

La jurisprudence a consacré la notion d'usage professionnel dans un arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 20 novembre 1973<sup>(8)</sup>.

Ainsi, le crédit-bail mobilier peut aussi bien concerner le financement des biens de haute technologie que le matériel de bureau, les véhicules, les machines-outils ou encore le matériel médical.

Il ressort de cette jurisprudence que les biens d'équipement non affectés à l'usage professionnel ou ne concourant pas à l'exercice de l'activité professionnelle relèvent

(1) Cass. com. 4 juillet 1972, n° 71-11.194, *Bulletin civil* IV, n° 213.

(2) Code monétaire et financier, art. L. 313-1.

(3) Cass. com. 13 avril 1976, n° 74-12.564, *D.* 1976. 695.

(4) Code monétaire et financier, art. L. 511-1, al. 1<sup>er</sup>.

(5) CA Versailles 4 février 1994, n° 044532.

(6) CA Paris 22 septembre 1994, n° 022635.

(7) CMP, art. 1<sup>er</sup>.

(8) *D.* 1976.407, note C. Lucas de Leyssac, *JCP* 1974.

de la qualification légale de location avec option d'achat soumise aux dispositions des articles L. 311-2 et suivants du Code de la consommation.

En conclusion, le crédit-bail mobilier peut avoir pour objet tout bien mobilier, quelle que soit sa nature, à condition qu'il soit destiné à un usage professionnel.

### Les obligations découlant du crédit-bail mobilier

Le crédit-bail mobilier de dispositif emporte de nombreuses obligations pour chacune des parties au contrat.

#### ● Pour le crédit-bailleur

En tant que propriétaire du matériel donné à bail, le crédit-bailleur est tenu, à l'égard du crédit-preneur, de toutes les obligations découlant de cette qualité<sup>[9]</sup>.

Ainsi, la « délivrance au preneur de la chose louée constitue, dans le contrat de louage, l'obligation essentielle du bailleur... la délivrance doit s'entendre de la chose elle-même avec ses accessoires nécessaires et ce qui en permet l'usage normal »<sup>[10]</sup>.

Toutefois, cette obligation essentielle n'est pas d'ordre public, de sorte que les parties peuvent prévoir une délivrance limitée.

Dans la mesure où la délivrance de la chose louée inclut les accessoires nécessaires à son fonctionnement, certaines carences d'accessoires ont été sanctionnées<sup>[11]</sup>.

En outre, le vendeur est tenu par une obligation de garantie vis-à-vis de l'acheteur qui, en sa qualité de crédit-bailleur, est lui-même soumis à l'obligation de garantie au profit du crédit-preneur.

Les risques patrimoniaux liés au matériel donné à bail sont, par contre, assumés par le bailleur financier.

#### ● Pour le crédit-preneur

Il convient de noter que le bail fixe conventionnellement les conditions générales et les conditions spécifiques à l'opération considérée, relatives à la description du matériel loué, au prix constitutif de la base locative de l'opération, au montant des loyers périodiques et à leur date d'exigibilité suivant l'échéancier détaillé, à la date et au lieu de livraison, au montant de la valeur résiduelle et à la date de la levée de l'option d'achat.

Ainsi, les parties contractantes disposent de la faculté de régir les obligations de chacune.

Le crédit-preneur a l'obligation de jouir du matériel raisonnablement (nouveau de la loi n° 2014-873 du 4 août 2014) et d'utiliser le bien loué conformément

à la destination qui lui a été donnée dans le contrat de crédit-bail.

Cette obligation emporte ainsi obligation d'entretien et de bonne conservation.

Les charges financières assumées durant l'exécution du contrat de crédit-bail sont dérogoires du droit commun et doivent donc résulter de dispositions contractuelles expresses, claires et précises<sup>[12]</sup>.

En pratique, le risque technique ou technologique de l'opération est, en principe, supporté par le crédit-preneur dont les obligations sont définies conventionnellement dans le contrat.

Mais, comme cela a été rappelé, les parties disposent d'une liberté contractuelle sur ce point.

### La cessation du contrat de crédit-bail mobilier

Le contrat de crédit-bail mobilier peut prendre fin de manière anticipée (résiliation), ou au terme du délai prévu conventionnellement.

Dans l'hypothèse de la résiliation anticipée, celle-ci peut intervenir pour de diverses causes comme notamment le non-paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer.

Une simple mise en demeure demeurée sans effet peut entraîner la résiliation de plein droit de la convention de crédit-bail.

La résiliation anticipée du contrat de crédit-bail mobilier entraîne l'obligation immédiate de restituer le matériel loué sur simple demande du crédit-bailleur.

Dans tous les cas, et quelle que soit la cause de la restitution, le bien est rendu aux lieu et date indiqués par le crédit-bailleur en bon état d'entretien et de fonctionnement, et muni de tous les accessoires.

Des pénalités conventionnelles peuvent être appliquées en cas de retard.

À défaut de restitution en nature du bien donné à bail, l'obligation de restitution doit s'opérer par équivalent<sup>[13]</sup>.

Au terme du contrat, le professionnel dispose alors de trois options possibles :

- lever l'option d'achat déterminée contractuellement dès le début du contrat pour devenir propriétaire du matériel ;
- restituer le matériel ;
- souscrire un nouveau contrat pour un nouveau matériel.

### Le traitement fiscal et comptable

Sur le plan comptable, le bien est structurellement inscrit au bilan du propriétaire-bailleur, tout comme les financements obtenus pour son achat.

Il en résulte que, dans cette vente par acomptes, le bien est, au double plan comptable et fiscal, immobilisé chez le crédit, tandis que le créancier enregistre une créance égale à la somme totale des paiements à venir.

[9] Cass. 1<sup>re</sup> civ. 16 octobre 1990, n° 89-11.360, *Bulletin civil* I, n° 216.

[10] CA Paris 10 octobre 1976, *Gaz. Pal.* 1977, 2, p. 664, note E.-M. Beyl.

[11] Ex : le matériel n'est pas en état de servir pour l'usage auquel il était destiné : CA Paris 6 mars 1985, *D.* 1985, IR 320.

[12] CA Paris 11 octobre 1989, précité.

[13] Remise d'une indemnité ou du prix de revente : Cass. com. 26 avril 1994, n° 91-19.940.

La fraction d'intérêt comprise dans l'échéance est constitutive d'une charge et inscrite comme telle dans le compte de résultat du crédité, la même somme étant alors portée corrélativement en recette dans le compte de résultat du créditeur.

Le bien loué s'autoamortit par le produit généré par son exploitation, ce qui explique l'adéquation devant exister entre sa durée de vie économique et la durée du bail.

Enfin, les redevances locatives perçues comportent, en principe, une part d'amortissement du capital investi et une autre de marge au taux du contrat.

## La location financière résiduelle

Si le crédit-bail est l'opération de financement locatif la plus connue, ce n'est pas le seul mécanisme contractuel utilisé par des professionnels qui souhaitent éviter le recours à l'emprunt pour financer leur bien d'équipement.

En effet, les professionnels peuvent avoir recours à un autre type de financement, à savoir la location financière résiduelle.

Même si le dispositif de location financière résiduelle est très proche du crédit-bail, lui empruntant ainsi un certain nombre de règles, il n'en demeure pas moins que les deux mécanismes contractuels se distinguent de par leur objet, leur nature juridique et les parties habilitées à contracter.

### Objet de la location financière résiduelle

S'agissant de son objet, la location financière résiduelle se distingue du crédit-bail.

En effet, la location financière résiduelle est destinée à assurer la mise à disposition temporaire d'un bien d'équipement et non son acquisition à terme puisqu'elle n'est pas assortie d'une option d'achat.

Ce contrat ne comporte pas d'option d'achat en faveur du locataire qui, en fin de contrat, doit restituer le matériel ou demander une prorogation moyennant de nouvelles conditions définies à ce moment-là.

Par ailleurs, contrairement au crédit-bail, la location financière résiduelle n'est pas constitutive d'une opération de crédit.

La location financière ne se réduit pas à un seul contrat, mais est formée de plusieurs rapports contractuels qui en font une opération complexe<sup>[14]</sup>.

La location financière suppose ainsi la conclusion de deux contrats à savoir un premier contrat entre un bailleur et un fournisseur et en second contrat entre le bailleur et le locataire.

Aux termes de ce dernier contrat, le bailleur met à la disposition du locataire un bien d'équipement de manière temporaire en contrepartie d'un loyer.

Le contrat de location financière fixe la durée de la location, le nombre, la périodicité et le montant des loyers.

## Les parties contractantes

S'agissant des parties au contrat, la location financière résiduelle se distingue du crédit-bail dans la mesure où le bailleur n'est pas un établissement de crédit.

### ● Le bailleur

Contrairement au crédit-bail, la location financière résiduelle n'étant pas une opération de crédit, elle peut en conséquence être conclue par une entreprise ne répondant pas aux conditions prescrites par les articles L. 515-2 et suivants du Code monétaire et financier.

### ● Le preneur

Comme pour le crédit-bail, la location financière résiduelle est destinée aux seuls professionnels, étant précisé que le bien objet de la location doit être destiné au seul usage de l'activité professionnelle.

Le locataire peut être également une personne publique. La convention est alors soumise aux règles de la commande publique.

### Nature des biens donnés à bail dans une opération de location financière résiduelle

La location financière porte sur les biens mobiliers à usage professionnel.

En cela, elle se rapproche en tous points du crédit-bail.

### Les obligations découlant de la location financière résiduelle

La location financière correspondant à la définition du louage de chose prévue à l'article 1709 du Code civil oblige le bailleur à faire jouir le locataire de la chose objet du contrat, pendant un certain temps, et moyennant un certain prix.

Ainsi, pèse sur le bailleur une obligation de délivrance. En contrepartie, le locataire s'oblige à payer le prix convenu.

Toutefois, le cadre légal de la location financière étant celui du louage de chose prévu par le Code civil, les parties sont libres d'aménager leurs obligations selon leur volonté.

En pratique, le locataire assume très souvent toutes les obligations relatives aux réparations et à l'entretien de la chose louée dans la mesure où le bailleur ne joue qu'un rôle exclusivement financier et n'entend se charger d'aucune obligation d'entretien.

Dans ces conditions, là encore, le régime de la location financière résiduelle se rapproche du crédit-bail mobilier.

### La cessation du contrat de location financière résiduelle

En fin de contrat, le locataire a trois options possibles :

- souscrire un nouveau contrat pour un nouveau matériel ;
- restituer le matériel ;
- poursuivre la location du bien loué *ab initio* selon des modalités nouvelles à définir avec le bailleur.

[14] CA Versailles 6 mai 1997, *D. affaires* 1997, p. 1117.

## Le traitement fiscal et comptable

Pour la location financière comme pour le crédit-bail, le professionnel étant locataire et non propriétaire du bien, il n'y a pas d'impact direct dans le bilan des comptes sociaux.

Dans les deux cas, les loyers constituent une charge de l'exercice et sont imputés dans les charges d'exploitation du professionnel dans le compte de résultat. La répercussion immédiate est une réduction du montant du résultat imposable au titre de l'impôt sur les bénéfices (si soumission), selon les règles fiscales en usage.

Le bailleur amortit et rentabilise son investissement sur la durée du bail par la perception des loyers-amortissement-marge, et à l'expiration duquel le bien a perdu toute valeur marchande, le locataire en ayant consommé en la détruisant, l'utilité, ou parce que totalement obsolète.

## Les avantages et inconvénients des dispositifs de crédit-bail et de location financière

### Les caractères communs

Qu'il s'agisse de crédit-bail ou de location financière, ces deux dispositifs présentent des avantages et des inconvénients qui leur sont communs.

S'agissant des avantages que le crédit-bail mobilier et la location financière résiduelle partagent, on peut noter :

- d'un point de vue financier, les professionnels engagés dans un contrat de location financière ou de crédit-bail peuvent sauvegarder leur trésorerie et préserver leur besoin en fond de roulement. En effet, le financement du matériel est assuré à 100 % du montant TTC par le bailleur ou le crédit-bailleur. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de disposer d'un apport initial et de décaisser la TVA correspondante. Le rythme de paiement des loyers (mensuellement, trimestriellement, semestriellement, annuellement) peut être adapté en fonction des variations de chiffre d'affaires ;

- d'un point de vue comptable et fiscal, les loyers constituent des charges 100 % déductibles pour le professionnel et la TVA est portée sur les loyers et non plus sur la valeur globale de l'investissement. Ils viennent ainsi en déduction de l'impôt sur les bénéfices (si soumission), selon les règles fiscales en vigueur. Le matériel loué dans le cadre du crédit-bail ou de la location financière n'est pas inclus dans le bilan du crédit-preneur ou du locataire, ce qui implique la possibilité d'utiliser du matériel coûteux sans altérer le niveau d'endettement.

Le bien n'apparaissant pas à l'actif du bilan du preneur (à l'inverse du crédit classique) mais seulement dans les engagements hors bilan, ainsi, le professionnel présente

un endettement plus limité que la réalité. Le crédit-bail ou la location financière résiduelle n'impacte pas la solvabilité apparente du professionnel, ce qui préserve sa capacité d'emprunt.

S'agissant des inconvénients que le crédit-bail mobilier et la location financière résiduelle partagent, on peut noter :

- d'un point de vue financier, le montant investi dans un crédit-bail ou une location financière résiduelle est nettement supérieur à celui engendré par un prêt bancaire puisque le crédit-bailleur ou le bailleur retient leur rémunération sur la marge du loyer de la location.

- d'un point de vue technique, le crédit-preneur ou le locataire assume, la plupart du temps, les différentes charges (entretien, maintenance, assurance).

Le crédit bailleur ou le bailleur peut refuser d'acquérir un bien/matériel s'il juge qu'il est obsolète ou s'il estime qu'il sera difficile de le revendre au terme du contrat de location.

### Les caractères différents

Les avantages et inconvénients qui sont propres à chacun de ces deux mécanismes sont surtout d'ordre juridique.

Ainsi, alors que la location financière se révèle assez souple puisque le matériel loué peut généralement être remplacé en cours de contrat, tel n'est pas le cas du crédit-bail compte tenu de son financement par opération de crédit.

Par ailleurs, contrairement au locataire qui ne dispose pas d'option d'achat sur le matériel loué, le crédit-preneur a la possibilité ou non d'acquérir ledit bien lors du terme du contrat de crédit-bail.

Dans le cadre du contrat de location financière résiduelle, le locataire n'a pas besoin de se soucier du renouvellement du matériel dans la mesure où le bien loué doit être obligatoirement restitué au terme du contrat (à moins que le professionnel souhaite encore en disposer).

## Conclusion

La location financière résiduelle, tout comme le crédit-bail constituent les réponses financières les plus adéquates au besoin urgent et coûteux des professionnels, qu'il s'agisse de sociétés commerciales ou de collectivités publiques, en équipements mobiliers, techniques, et à l'obsolescence rapide.

De ce fait, le crédit-bail mobilier ou la location financière permet aux professionnels, quel que soit leur statut juridique, de bénéficier en permanence d'outils technologiques pour assurer la rentabilité et l'efficacité de leur secteur d'activité, étant précisé toutefois que, s'il y avait choix à faire entre ces deux dispositifs, cela dépendrait nécessairement de la volonté de faire ou non l'acquisition de ces outils.