

Faillite

LEASING, PROPRIÉTÉ ET GARANTIE : LA REVENDICATION ET L'INTERDICTION D'ENRICHISSEMENT DU DONNEUR DE LEASING

Emilie Vanhove

ASSISTANTE ET DOCTORANTE AU CENTRE DE DROIT PRIVÉ DE L'UCLOUVAIN

Dans un contrat de leasing financier, il est très fréquent que la propriété du donneur de leasing ne joue d'autre rôle que celui de garantir les obligations du preneur de leasing. Dans ce cas, le droit de revendication du lessor, demeuré propriétaire-taire, en cas de faillite du lessé, s'accompagne de certaines contraintes. D'une part, par application de l'article XX.201 du Code de droit économique, le créancier peut « bloquer » la revendication, en offrant de payer les loyers dus jusqu'à l'échéance et le prix de l'option, ce qui détermine de ce qu'autorise le contrat de leasing. D'autre part, le donneur de leasing ne peut s'enrichir, au détriment de son débiteur, par l'exercice de sa sûreté. Il ne se conçoit donc pas que le lessor, s'il récupère le bien donné en leasing, s'attribue la totalité du prix de réalisation de ce dernier. Il devra, si celui-ci dépasse ce qui lui restait dû au titre de redevances et de valeur résiduelle, restituer le reliquat au preneur. Il ne se conçoit pas non plus que le donneur de leasing puisse récupérer le bien, si celui-ci a déjà été presque intégralement payé au moyen des mensualités déjà versées par le preneur.

INTRODUCTION

1. Le jugement du tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, du 7 juin 2022. Le jugement du Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, du 7 juin 2022 offre l'occasion de revenir sur le rôle que joue le droit de propriété du donneur de leasing.

La jurisprudence de la Cour de cassation en matière de leasing a été analysée comme consacrant potentiellement ce rôle de garantie. Nous reviendrons, dans un premier temps, sur ce rôle tel qu'il a été appréhendé en doctrine avant et après l'arrêt de la Cour de cassation du 7 juin 2013, avec quelques nuances qui nous paraissent importantes.

ladite entreprise, la banque, en sa qualité de propriétaire, exerce le droit de revendication que lui reconnaît expressément l'article XX.194 du Code de droit économique. La banque s'oppose à la revendication de la banque en ce qui concerne l'un des véhicules, sur la base de l'article XX.201, § 2, du Code de droit économique³. Il expose, à cette occasion, que le véhicule en question était indisponible à la poursuite de l'activité, préalablement autorisée, et qu'il était en mesure de « payer le prix convenu à l'exclusion des intérêts et des pénalités ». Il avait en outre veillé à obtenir l'autorisation du juge-commissaire requise. En conséquence, les conditions de l'article XX.201 du Code de droit économique étaient réunies, ce que constata adéquatement le tribunal.

La banque contesta qu'il fût possible de lever l'option d'achat avant l'échéance du contrat. Or, le contrat avait été « dénoncé de plein droit », en raison de la faillite. Le tribunal de l'entreprise du Hainaut a adopté une analyse intéressante, en se fondant sur le rôle de sûreté du droit de propriété dont était, en l'espèce, demeuré titulaire le donneur de leasing, pour faire droit à la demande du créancier. En effet, selon le tribunal, « le droit de propriété demeurant acquis au donneur de leasing (ou lessor) ne joue [...] que le rôle de sûreté lui garantissant le paiement des sommes qui lui sont dues ». Cette « réalité économique » fut d'ailleurs reconnue par la banque elle-même, qui avait annoncé son intention de revendre le véhicule et d'affecter le prix de vente au remboursement des montants à leasing à une entreprise deux véhicules. Lors de la faillite de Charleroi, est assez classique : une banque avait donné en pèce soumise au tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, le rôle de sûreté, ce rôle entraîne des conséquences que le tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, n'a pas manqué de relever : d'une part, le preneur de leasing, débiteur, peut « bloquer » la revendication en payant à son créancier le solde restant dû en vertu de la convention. Ce droit semble consacré, en matière de faillite, par l'application de l'article XX.201 du Code de droit économique, au leasing part, le donneur de leasing, créancier garant, ne peut s'enrichir par la mise en œuvre de sa sûreté. Nous examinerons ces enseignements dans un deuxième temps.

1. Entr. Hainaut, div. Charleroi, 7 juin 2022, R.G. n° A/22/00334, inédit, à paraître dans la Revue des entreprises en difficulté.
2. La présente contribution néoquerra que le leasing qualifié de mobilier. En l'objectif est différent, sera évoqué. Il s'agit en effet de la figure du leasing autre, seul le leasing financier par opposition au leasing opérationnel dont dont il était question dans le jugement susmentionné.

3. Il dispose que : « Si l'intérêt de la masse le requiert, les créanciers peuvent, avec l'autorisation du juge-commissaire, s'opposer à la revendication prévue à l'article XX.194 en payant le prix convenu entre le vendeur et le failli, à l'exclusion des intérêts et clauses indemnitaires, qui le cas échéant resteront des dettes dans la masse. »

Prix de la location	Doit amortir la valeur du bien loué sur la période d'utilisation déterminée.		Redevances échelonnées. Couvre, avec le prix de l'option d'achat, la reconstitution du capital investi par le donneur + les intérêts et les charges de l'opération.	Facultative.
Option d'achat	Obligatoire.	Obligatoire.	« Prix de l'option d'achat ». Couvre, avec les redevances échelonnées, la reconstitution du capital investi par le donneur + les intérêts et les charges de l'opération. Pris en considération uniquement s'il représente 15 % maximum du capital investi par le donneur dans le bien.	
Prix de l'option	Valeur résiduelle présumée du bien.	Qualifiée de « valeur résiduelle » par l'article VII.81 du CDE.		

Il peut être déduit de ces différents textes qu'à l'issue du contrat – s'il est exécuté normalement :
– Le bien donné en leasing sera attribué au preneur ou au donneur, selon que le preneur lève ou non l'option d'achat.
– Si l'option d'achat est levée, le donneur de leasing ob- tient, en sus des redevances, un montant correspon- dant à la valeur résiduelle du bien.

de la convention¹².

– Le prix des redevances doit permettre, s'il s'agit d'un capital d'équipement professionnel, la reconstitution du même exigence à l'égard des consommateurs¹² et il est possible que'il soit tenu compte du prix de l'option ou de la valeur résiduelle pour la reconstitution du capital¹³.

C'est plutôt la possibilité pour le donneur de leasing d'op-
poser son droit de propriété en cas de concours, notam-
ment au curateur à la faillite du preneur¹⁴, qui a suscité le
plus de débats. Le rôle de sûreté que peut jouer le droit
de propriété du donneur de leasing¹⁵ posait en effet ques-
tion au regard de l'obstacle que représentent le principe
d'égalité des créanciers¹⁶ et le *numerus clausus* des droits
réels¹⁷.

tué le capital investi, majoré d'un intérêt et des charges.

Ces éléments se retrouvent dans les définitions données par la doctrine au contrat de leasing¹⁰.

6. La propriété du lessor comme sûreté. Il apparaît aujourd'hui admis que le droit de propriété du donneur de leasing peut jouer un rôle, exclusivement pourrait-on dire, de sûreté. Bien que n'étant formellement que locataire, le preneur de leasing acquiert sur le bien « leasé » « des droits qui s'apparentent aux droits du propriétaire »¹¹. Le donneur de leasing, quant à lui, ne conserve qu'une propriété dépourvue de la plupart de ses prérogatives (et de ses charges)¹². En définitive, seul reste le droit de suite

8. L'article VIII.81, § 1^{er}, précise simplement que le « montant du crédit » correspond au prix ou au montant du bien, diminué de la TVA. Rien n'impose donc aux parties de prévoir que seules les redonnances permettront la reconstruction du capital.
9. Gaud, 14 novembre 2012, D.A.O.R., 2013, n° 108, pp. 400 et s., note G. BALLON (spéc. p. 406). L'auteur distingue dès lors le *full payout leasing* du *non full payout leasing*, notamment en ce qui concerne l'attribution au preneur ou au donneur de la valeur résiduelle du bien.
10. F. GEORGE, Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 673, n° 705.
11. J. KRAHAY et V. DE FRANCAEVEN, « Le leasing ou la location financièrement », op. cit., p. 826, n° 1261.
12. L. SIMONT, « Essai de classification des sociétés issues de la pratique et principalement juridiques qu'elles posent », in A. BRUYNEEL et A.M. STRANART (dir.), *Les sociétés. Colloque de Bruxelles des 20 et 21 octobre 1983*, Paris, Feduct, 1984, p. 285.
13. F. GEORGE, Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 673, n° 705.

[illegible]

ANTHEMIS | REDI - N° 2 - JUN 2023

Ille dus en vertu du leasing, d'abord, et d'un crédit d'investissement, ensuite.

Compte tenu du fait que « la réserve de propriété du don- tenu des circonstances de l'espèce.

D'autre part, deux conséquences résultent de ce rôle de sûreté. Le preneur de leasing, simplement débiteur, peut bloquer la revendication en offrant de payer le solde restant dû au créancier – ou à tout le moins « à l'usufruitier jusqu'à l'issue du contrat, outre le prix de l'option, la levée avant l'échéance, à la condition que le preneur de leasing paie le solde des mensualités jusqu'à l'issue du contrat, outre le prix de l'option, les sommes dues en exécution du contrat », l'option d'achat du leasing s'analyse en une sûreté de paiement des

Par ailleurs, la banque a commis un abus de droit en maintenant la revendication du véhicule, qui devrait permettre la poursuite de l'activité « à un meilleur des intérêts de la masse », occasionnant ainsi un préjudice à l'ensemble des créanciers, sans proportion avec l'avantage qu'elle recherchait.

Pour être tout à fait complet, il y a lieu ici de noter que du contrat.

I. LE RÔLE DE SÛRETÉ DE LA PROPRIÉTÉ DANS LE CONTRAT DE LEASING

Quoi qu'il en soit, selon le tribunal, le donneur de leasing ne pourrait tirer profit de la faillite du preneur de leasing pour récupérer un bien déjà largement payé et le vendre à un prix supérieur au prix de l'option fixé par les parties. réelle difficulté.

3. Les conséquences du rôle de sûreté de la propriété. Plusieurs enseignements nous semblent pouvoir être tirés de ces schématisations, dans le tableau ci-dessous, les principaux textes relatifs au leasing financier mobilier et les éléments de définition que ceux-ci contiennent :

cette décision.

AR n° 55 du 10 novembre 1967 (art. 1, 1°)	Code de droit économique (art. 1, 9, 47° et VII, 80 et s.)	AR du 29 avril 2019 (art. 3-89 II.D)
--	---	---

Intitulé texte / chapitre	Nature/ définition du contrat	Qualité du preneur/ destination du bien	Durée de la location
Organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement (Définitions).	Location-financement ou leasing.	Bien d'équipement professionnel spécialement acheté en vue de la location et selon les spécifications du futur locataire.	Durée présumée d'utilisation économique du bien.
Livre VII : Services de paiement et de crédit – Dispositions particulières en matière de crédit-bail. Définitions particulières au livre VII.	Contrat de crédit, quelle que soit sa qualification ou sa forme, par lequel le donneur s'engage à fournir la jouissance du bien meuble corporel à un prix déterminé, que cette dernière s'engage à payer périodiquement et qui comporte, de manière expresse ou tacite, une option d'achat.	Le preneur de leasing est un consommateur.	/
Portant exécution du Code des sociétés et des associations (Contenu de certaines rubriques du bilan).	Droits d'usage sur des biens meubles dont la société dispose en vertu de contrats de location-financement ou de conventions similaires. Il s'agit en réalité de contrats de leasing financier, par opposition au leasing opérationnel. Droit d'usage du preneur.	Le preneur de leasing est une société ou une association.	/

4. J. KRAHAY et V. DE FRANCAEUX, « Le leasing ou la location financement », in V. DE FRANCAEUX et M. GREGOIRE (dir.), *Droit bancaire et financier*, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 814, n° 1239.
5. *ibid.*, p. 817, n° 1244.
6. Art. 3:89, III, D., et 1^{er}, 2^e de l'AR du 29 avril 2019.
7. J. KRAHAY et V. DE FRANCAEUX, « Le leasing ou la location financement », *op. cit.*, p. 817, n° 1244.

du donneur de leasing est moins de récupérer le bien, qu'il a acquis en principe uniquement en vue d'en concéder l'utilisation au preneur de leasing, que de récupérer son investissement (à savoir le solde de capital et le montant de l'option d'achat). Dans une certaine mesure, son droit porte moins sur le bien lui-même que sur sa valeur⁷⁴.

C'est également à cette conclusion qu'aboutit le tribunal

de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, dans son jugement du 7 juin 2022. En l'espèce, la banque opposait au curateur le fait que l'option d'achat ne pouvait être levée qu'à l'échéance normale du contrat. Or, le contrat avait été dénoncé par la banque⁷⁵ en raison de la faillite, conformément aux conditions générales qui liaient les parties.

Selon le tribunal, puisque la propriété n'a vocation, en l'espèce du moins, qu'à garantir le paiement des sommes dues en exécution du contrat, « rien ne s'oppose à ce que l'option d'achat soit levée avant l'échéance du contrat, pour autant que le preneur paie l'intégralité du solde restant dû jusqu'à l'échéance du contrat et le prix de l'option »⁷⁶. Il en résulte que le preneur ou, comme en l'espèce, son curateur, peut exercer l'option d'achat et, en conséquence, bloquer la revendication.

La position de la banque pouvait être contestée d'une autre manière. En effet, ainsi que le rappelle F. George, le curateur aurait aussi bien pu imposer au donneur de leasing, soit la poursuite du contrat, soit le paiement anticipé de l'option⁷⁷. Il nous semble que cette affirmation peut aussi se déduire du rôle de sûreté de la propriété dans la figure du leasing. C'est uniquement parce que le donneur de leasing n'a d'intérêt que dans la valeur du bien⁷⁸ que la bonne foi lui impose de ne pas s'opposer à une levée « anticipée » de l'option, s'il est payé à concurrence des loyers restant à courir et du montant de l'option.

17. Blocage de la revendication en dehors de la faillite : levée de l'option avant l'échéance. La possibilité pour le

74. Au sujet de la clause de réserve de propriété, que nous avons comparée au leasing : R. JANSSEN, « Eigendomsvoorbehoud », in J. BAECK et M. KAUTHOF (éd.), *Het nieuwe zekerheidsrecht*, Anvers, Intersentia, 2014, p. 143, n° 6. Voy.

également J. STOURLET, op. cit., p. 331, n° 25.

75. La faillite n'entraîne pas, en tant que telle, la dissolution des conventions (article XX.139 du Code de droit économique), de sorte que, pour constater l'absence de droit, il fallait d'abord constater la dissolution de la convention dont la revendication est une conséquence.

Il est intéressant de noter qu'en l'espèce, l'initiative de la dissolution du contrat de leasing émane du donneur de leasing. Il est permis de s'interroger sur l'issue de la revendication, dans l'hypothèse où la dissolution résulte d'un choix du curateur, conformément à l'article XX.139 du Code de droit économique. Il nous semble que si le curateur décide de ne pas poursuivre le contrat de leasing mais offre au donneur de leasing de lui payer un montant correspondant à ce qui lui restait dû, alors qu'il est constaté que la propriété ne joue qu'un rôle de sûreté, il serait également abusif pour le donneur de leasing de revendiquer le bien.

5). En revanche, le contrat arrive à échéance au cours de la faillite, le preneur de leasing peut, sans difficulté, lever l'option.

76. Entr. Hainaut, div. Charleroi, 7 juin 2022, R.G. n° A/22/0034, inédit.

77. F. GEORGE, *Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite*, op. cit., p. 675.

78. J. STOURLET, op. cit., p. 331, n° 25 ; ou sujet de la clause de réserve de propriété : R. JANSSEN, « Eigendomsvoorbehoud », in J. BAECK et M. KAUTHOF (éd.), *Het nieuwe zekerheidsrecht*, Anvers, Intersentia, 2014, p. 143, n° 6.

n'est pas en faillite, l'abus de droit constaté en l'espèce

voir être transposée *ipso facto* à l'hypothèse où le débiteur n'est pas en faillite, l'abus de droit constaté en l'espèce nous paraît être un élément important.

En l'espèce, le tribunal considère que la banque a commis un abus de droit en se prévalant de la dénonciation de plein droit du contrat en cas de faillite pour revendiquer le bien, alors qu'elle a reconnu le rôle de sûreté de son droit de propriété sur le véhicule. Le tribunal énonce qu'« en revendant le véhicule et en privant ainsi le curateur de la propriété, certains éléments retenus par le tribunal sont constants, même en dehors d'une situation de faillite. Pour autant que le rôle de sûreté de la propriété du bien ait pu être constaté⁸⁰, si le donneur de leasing obtient le paiement des loyers (arrêtés et loyers futurs) et du prix de l'option, il se trouve dans une situation identique à celle dans laquelle il se trouverait s'il revendiquait le bien. Dans ce cas, le refus du donneur de leasing de lever l'option avant l'échéance du contrat, alors qu'il lui est offert de recevoir immédiatement le paiement de la totalité des montants qui lui seront dus à l'échéance du contrat, peut être considéré comme abusif⁸¹. Une fois l'option levée, le transfert de propriété peut avoir lieu.

C. Interdiction d'enrichissement

18. L'interdiction d'enrichissement. Une autre conséquence importante est également déduite du rôle de sûreté de la propriété dans la figure du leasing : le créancier ne peut tirer avantage de l'exercice de sa sûreté. En d'autres mots, il ne peut, en revendiquant le bien, obtenir

79. Entr. Hainaut, div. Charleroi, 7 juin 2022, R.G. n° A/22/0034, inédit.

80. Par exemple, comme en l'espèce, parce que le donneur de leasing déclare qu'il entend vendre le véhicule et se payer au moyen du prix de réalisation.

Il est également permis de tenir un raisonnement analogue à celui de R. JANSSEN, « Eigendomsvoorbehoud », in J. BAECK et M. KAUTHOF (éd.), *Het nieuwe zekerheidsrecht*, Anvers, Intersentia, 2014, p. 143, n° 6. Voy.

également J. STOURLET, op. cit., p. 331, n° 25.

81. L'abus de droit constaté en l'espèce nous paraît être un élément important.

De même, en matière de leasing, le preneur de leasing peut bloquer la revendication du donneur de leasing, en cas de résiliation anticipée, en raison du caractère abusif du refus du donneur de leasing quant à la levée de l'option « anticipée », alors qu'il est intégralement payé. Ce droit est consacré, en matière de faillite, à l'article XX.201, § 2, du Code de droit économique.

plus élevée que celui de la créance garantie⁸².

Elle est d'ailleurs consacrée de manière explicite en matière de clause de réserve de propriété. L'article 72 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil dispose en effet que « le vendeur impute la valeur du bien repris sur sa créance. Si cette valeur excède le montant de la créance, le vendeur est tenu de verser le solde à l'acheteur. » Or, on l'a vu, clause de réserve de propriété et leasing présentent des similitudes non négligeables quant au mécanisme mis en œuvre.

En matière de leasing, l'interdiction d'enrichissement se lit, en filigrane, dans deux arrêts de la Cour de cassation. Elle est également constatée, d'une autre manière, par le tribunal de l'entreprise du Hainaut.

19. Réduction de la clause indemnitare/cclause pénale. Le montant attribué au donneur de leasing en cas de résiliation anticipée du contrat est classiquement envisagé, en doctrine et jurisprudence, comme une clause indemnitaire⁸³ et, à ce titre, réduit s'il dépasse manifestement le dommage prévisible subi par le donneur de leasing, conformément à l'article 1231 de l'ancien Code civil, devenu l'article 5.88, § 2, du Code civil.

Le raisonnement tenu par les auteurs et les tribunaux est le suivant : la clause selon laquelle, en cas de résiliation anticipée de la convention, le donneur de leasing se voit attribuer une indemnité correspondant aux loyers à échoir et à la valeur résiduelle du bien donné en leasing, est admissible. Elle s'analyse en une clause indemnitaire⁸⁴.

Il y a toutefois lieu de déduire de cette indemnité le prix obtenu à la suite de la vente (ou la rélocation) du bien, faute de quoi « le donneur de leasing de la clause pénale un avantage supérieur à celui qu'il aurait pu obtenir de l'exercice normal du contrat, ce qui est évidemment contraire au caractère indemnitaire de la clause pénale »⁸⁵. En conséquence, « une clause pénale qui prévoit en cas de résiliation d'un contrat de leasing le paiement en une seule fois de tous les loyers restant à échoir, sans opérer aucune déduction quelconque et notamment la déduction du prix du matériel repris, est illicite »⁸⁶.

82. E. DIRIX, « Grenzen van de wilsonconomie inzake zekerheidsrechten », in XXXIV^e Postuniversitaire Cyclis Willy Delva 2007-2008, *Bijzondere overzichten*, Molines, Kluwer, 2008, p. 165, n° 34.

83. Que l'on appelle clause pénale, avant l'entrée en vigueur de l'article 5.88 du Code civil.

84. H. DHOOT et Y. VAN COUTER, « Straf- en exoneratiebedingen in leasingovereenkomsten », in P. BEZELAREE, O. LENAERTS, B. TILLEMANN et A. VERBEKE, *Handboek leasing*, Brughes, die Keure, 2007, pp. 161 et s., n° 11 et s.

85. *Ibid.*, p. 165, n° 17.

86. Lège, 30 octobre 1997, R.G.D.C., 1998 (abrégé), p. 380. Voy. également Civ. Bruxelles, 10 octobre 1996, R.G.D.C., 1998, p. 70 ; Civ. Brux., (5^e ch.), 24 novembre 1995, J.L.M.B., 1996, p. 886 ; Civ. Liège (7^e ch.), 17 avril 1991, *Rev. dr. comm. b.*, 1992, p. 625 ; J.P. BOEGEMAN, 17 juin 1993, R.W., 1995-1996, p. 783 ; R.W., 1995-1996, pp. 784-786 ; Comm. Gand, 26 septembre 2001, T.G.R., 2001, p. 324.

un montant supérieur au solde de sa créance composée des loyers jusqu'à l'échéance du contrat et, le cas échéant, du prix de l'option.

Selon E. Dirix, l'interdiction d'enrichissement est un principe général du droit des sûretés : l'exercice d'une sûreté ne peut aboutir à ce que le créancier obtienne un montant plus élevé que celui de la créance garantie⁸⁷.

Elle est d'ailleurs consacrée de manière explicite en matière de clause de réserve de propriété. L'article 72 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil dispose en effet que « le vendeur impute la valeur du bien repris sur sa créance. Si cette valeur excède le montant de la créance, le vendeur est tenu de verser le solde à l'acheteur. » Or, on l'a vu, clause de réserve de propriété et leasing présentent des similitudes non négligeables quant au mécanisme mis en œuvre.

En matière de leasing, l'interdiction d'enrichissement se lit, en filigrane, dans deux arrêts de la Cour de cassation. Elle est également constatée, d'une autre manière, par le tribunal de l'entreprise du Hainaut.

19. Réduction de la clause indemnitare/cclause pénale. Le montant attribué au donneur de leasing en cas de résiliation anticipée du contrat est classiquement envisagé, en doctrine et jurisprudence, comme une clause indemnitaire⁸³ et, à ce titre, réduit s'il dépasse manifestement le dommage prévisible subi par le donneur de leasing, conformément à l'article 1231 de l'ancien Code civil, devenu l'article 5.88, § 2, du Code civil.

Le raisonnement tenu par les auteurs et les tribunaux est le suivant : la clause selon laquelle, en cas de résiliation anticipée de la convention, le donneur de leasing se voit attribuer une indemnité correspondant aux loyers à échoir et à la valeur résiduelle du bien donné en leasing, est admissible. Elle s'analyse en une clause indemnitaire⁸⁴.

Il y a toutefois lieu de déduire de cette indemnité le prix obtenu à la suite de la vente (ou la rélocation) du bien, faute de quoi « le donneur de leasing de la clause pénale un avantage supérieur à celui qu'il aurait pu obtenir de l'exercice normal du contrat, ce qui est évidemment contraire au caractère indemnitaire de la clause pénale »⁸⁵. En conséquence, « une clause pénale qui prévoit en cas de résiliation d'un contrat de leasing le paiement en une seule fois de tous les loyers restant à échoir, sans opérer aucune déduction quelconque et notamment la déduction du prix du matériel repris, est illicite »⁸⁶.

82. E. DIRIX, « Grenzen van de wilsonconomie inzake zekerheidsrechten », in XXXIV^e Postuniversitaire Cyclis Willy Delva 2007-2008, *Bijzondere overzichten*, Molines, Kluwer, 2008, p. 165, n° 34.

83. Que l'on appelle clause pénale, avant l'entrée en vigueur de l'article 5.88 du Code civil.

84. H. DHOOT et Y. VAN COUTER, « Straf- en exoneratiebedingen in leasingovereenkomsten », in P. BEZELAREE, O. LENAERTS, B. TILLEMANN et A. VERBEKE, *Handboek leasing*, Brughes, die Keure, 2007, pp. 161 et s., n° 11 et s.

85. *Ibid.*, p. 165, n° 17.

86. Lège, 30 octobre 1997, R.G.D.C., 1998 (abrégé), p. 380. Voy. également Civ. Bruxelles, 10 octobre 1996, R.G.D.C., 1998, p. 70 ; Civ. Brux., (5^e ch.), 24 novembre 1995, J.L.M.B., 1996, p. 886 ; Civ. Liège (7^e ch.), 17 avril 1991, *Rev. dr. comm. b.*, 1992, p. 625 ; J.P. BOEGEMAN, 17 juin 1993, R.W., 1995-1996, p. 783 ; R.W., 1995-1996, pp. 784-786 ; Comm. Gand, 26 septembre 2001, T.G.R., 2001, p. 324.

87. E. DIRIX, « Grenzen van de wilsonconomie inzake zekerheidsrechten », in XXXIV^e Postuniversitaire Cyclis Willy Delva 2007-2008, *Bijzondere overzichten*, Molines, Kluwer, 2008, p. 165, n° 34.

88. Civ. Tournai, 8 février 1999, cité par F. BRUVNS, « Chronique de jurisprudence (1998-2003) », J.T., 2004, p. 610.

89. Bruxelles, 9 juin 1997, R.W., 1997-1998, p. 645 ; Civ. Tournai, 8 février 1999 ; Charleroi, 21 mai 1999 ; Bruxelles, 6 juin 2002, cités par F. BRUVNS, « Chronique de jurisprudence. La location-financement ou le leasing mobilier (1998-2003) », J.T., 2004, p. 610.

90. Bruxelles, 23 juin 1999, R.W., 1999-2000, p. 367 et note E. DIRIX.

91. Coss., 8 novembre 2002, *Arr. Coss.*, 2002, n° 11, p. 2440 ; D.A.O.R., 2002 (abrégé), n° 63, p. 249 ; *Pos.*, 2002, n° 11, p. 2150 ; R.W., 2003-2004, n° 37, p. 1459, note A. VAN OVELEN.

92. J. STOURLET, op. cit., p. 331, n° 25 ; ou sujet de la clause de réserve de propriété : R. JANSSEN, « Eigendomsvoorbehoud », in J. BAECK et M. KAUTHOF (éd.), *Het nieuwe zekerheidsrecht*, Anvers, Intersentia, 2014, p. 143, n° 6.

93. F. GEORGE, *Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite*, op. cit., p. 675.

94. Entr. Hainaut, div. Charleroi, 7 juin 2022, R.G. n° A/22/0034, inédit.

95. J. STOURLET, op. cit., p. 331, n° 25 ; ou sujet de la clause de réserve de propriété : R. JANSSEN, « Eigendomsvoorbehoud », in J. BAECK et M. KAUTHOF (éd.), *Het nieuwe zekerheidsrecht*, Anvers, Intersentia, 2014, p. 143, n° 6.

96. Lège, 30 octobre 1997, R.G.D.C., 1998 (abrégé), p. 380. Voy. également Civ. Bruxelles, 10 octobre 1996, R.G.D.C., 1998, p. 70 ; Civ. Brux., (5^e ch.), 24 novembre 1995, J.L.M.B., 1996, p. 886 ; Civ. Liège (7^e ch.), 17 avril 1991, *Rev. dr. comm. b.*, 1992, p. 625 ; J.P. BOEGEMAN, 17 juin 1993, R.W., 1995-1996, p. 783 ; R.W., 1995-1996, pp. 784-786 ; Comm. Gand, 26 septembre 2001, T.G.R., 2001, p. 324.

97. E. DIRIX, « Grenzen van de wilsonconomie inzake zekerheidsrechten », in XXXIV^e Postuniversitaire Cyclis Willy Delva 2007-2008, *Bijzondere overzichten*, Molines, Kluwer, 2008, p. 165, n° 34.

98. Civ. Tournai, 8 février 1999, cité par F. BRUVNS, « Chronique de jurisprudence (1998-2003) », J.T., 2004, p. 610.

99. Bruxelles, 9 juin 1997, R.W., 1997-1998, p. 645 ; Civ. Tournai, 8 février 1999 ; Charleroi, 21 mai 1999 ; Bruxelles, 6 juin 2002, cités par F. BRUVNS, « Chronique de jurisprudence. La location-financement ou le leasing mobilier (1998-2003) », J.T., 2004, p. 610.

100. Bruxelles, 23 juin 1999, R.W., 1999-2000, p. 367 et note E. DIRIX.

101. Coss., 8 novembre 2002, *Arr. Coss.*, 2002, n° 11, p. 2440 ; D.A.O.R., 2002 (abrégé), n° 63, p. 249 ; *Pos.*, 2002, n° 11, p. 2150 ; R.W., 2003-2004, n° 37, p. 1459, note A. VAN OVELEN.

qu'un demeurant, elle serait payée sur le prix de réalisation du véhicule à l'issue des opérations de faillites, dès lors qu'elle était aussi gagiste sur fonds de commerce. Le contrat pouvait donc être parfaitement exécuté.

« L'abus de droit résultait également de considérations purement économiques : le donneur de leasing avait déjà, en agissant ainsi, recouvré le financement du véhicule donné en leasing. La revendication n'aurait eu pour conséquence que ce dernier obtienne à la fois le paiement du prix et le bien financé. Or, selon le tribunal, « il ne peut être admis que (le donneur de leasing) tire parti de la faillite (du preneur de leasing) pour récupérer un véhicule dont le financement est lui-même payé à un prix supérieur au prix de l'option convenu entre parties alors que la société faillie (le preneur de leasing) n'avait pas assumé le moindre retard dans l'exécution de ses obligations contractuelles avant la faillite ».

En clair, l'obligation garantie étant, dans une large partie, déjà exécutée, il ne pouvait se concevoir que le bien donné en garantie soit récupéré par le donneur de leasing.

L'interdiction d'enrichissement se déduit en conséquence, ici aussi, du fait que la propriété n'avait, en l'espèce¹⁰⁹, qu'un rôle de sûreté¹¹⁰.

CONCLUSION

23. Le donneur de leasing dispose d'une garantie. Considérer le droit de propriété du donneur de leasing comme une simple sûreté n'est pas sans conséquences pour le créancier. Si le droit de propriété n'a vocation qu'à garantir l'exécution d'une obligation de paiement, le donneur de leasing est soumis aux limites que nous avons identifiées. Le débiteur peut bloquer le droit de revendication que son créancier exerce-rait et ce dernier ne peut s'enrichir en usant de sa sûreté.

Le fait que la propriété, comme sûreté, fait partie d'une construction plus large, telle que le leasing n'est pas pertinent.

24. Blocage de la revendication et levée de l'option. Si le donneur de leasing revendique le bien à la suite de la dissolution du contrat de leasing¹¹², le preneur doit pouvoir bloquer la revendication en s'exécutant auprès de son créancier. Cette possibilité est confirmée, en matière de faillite, par l'article XX.201 du Code de droit économique,

L'acheteur fut reconnu coupable de tierce complicité et, à ce titre, condamné à indemniser le dommage subi par le /essor, aux fins jugées de fond avoir été estimée à un montant correspondant à la valeur vénale des véhicules. Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation¹⁰³ a sanctionné cette décision en considérant qu'il y avait lieu de ne tenir compte que du montant de la créance non apurée du donneur de leasing. En d'autres mots, le dommage ne correspond pas à la valeur vénale du véhicule mais bien au solde impayé pour lequel le véhicule servait de garantie.¹⁰⁴

Il fut déduit de cet arrêt une consécration de l'interdiction d'enrichissement en matière de leasing¹⁰⁵. L'entérine en effet l'idée que l'exercice d'une sûreté ne peut placer le créancier dans une situation plus favorable que celle dans laquelle il se trouverait si le débiteur s'était exécuté volontairement. Peu importe si la sûreté résulte d'un droit de propriété¹⁰⁶ et/ou si le droit de propriété du créancier est inhérent à l'opération¹⁰⁷.

Les mêmes réserves quant au nécessaire constat du rôle de sûreté de la propriété peuvent être exprimées ici¹⁰⁸. La propriété n'a pas nécessairement un seul rôle fonctionnel et l'option n'est pas automatiquement levée. Il en résulte qu'il n'y a pas lieu de compenser les montants dus par le preneur de leasing et le produit de redélivraison du bien « leasé » sans avoir préalablement constaté le rôle de la propriété dans l'opération concernée.

22. Le jugement du 7 juin 2022 : l'interdiction d'enrichissement via l'abus de droit. Dans le jugement du tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Chareroi, du 7 juin 2022, l'interdiction d'enrichissement a été appréhendée sous l'angle de l'abus de droit. Les circonstances de fait diffèrent quelque peu des espèces soumises à la Cour de cassation dans le sens où il n'était pas question, ici, d'attribuer le produit de la vente du véhicule mais bien le véhicule lui-même.

L'abus était d'abord fondé sur le constat que la banque revendiquait le véhicule, privant ainsi le curateur de pour-
suivre l'activité, alors qu'elle pouvait obtenir le paiement
du solde des mensualités et du prix de l'option d'achat et

Certains auteurs ont critiqué l'arrêt de la Cour de cassation du 8 novembre 2002, en ce qu'il confère au preneur de leasing, en tant que « propriétaire économique », un droit sur la valeur résiduelle de ce dernier.⁹⁹ Nous ne rejoignons pas l'opinion de ces auteurs, sauf en ce qu'elle appelle à la prudence. Il ne s'agit pas tant, à notre estime, de reconnaître un droit du preneur que d'interdire au donneur de leasing de tirer un avantage indu de la convention. Une telle interdiction ne se comprend qu'en envisageant la propriété du donneur de leasing dans un rôle exclusif de sûreté. Nous le constatons déjà en ce qui concerne le blocage de la revendication, par application de l'article XX.201 du Code de droit économique¹⁰⁰.

Il a fallu que les juges du fond constatent qu'en l'espèce, eu égard aux dispositions contractuelles, la propriété du donneur de leasing ne jouait qu'un rôle de garantie. Il résulte de ce rôle que la clause qui attribue le produit net de la vente, déduction faite des montants dus au donneur, n'est pas incompatible avec le contrat de leasing¹⁰¹.

C'est, nous semble-t-il, la raison pour laquelle l'arrêt du 8 novembre 2002 n'a pas été érigé en arrêt de principe.

Notons que dans un arrêt du 26 novembre 2012, la cour d'appel de Bruxelles²⁰² fut à nouveau amenée à trancher la question du montant des dommages et intérêts attribués au donneur de leasing en cas de résiliation anticipée. En l'espèce, le donneur de leasing se voyait attribuer, outre le véhicule concerné, un montant correspondant aux loyers (actualisés) à échoir, majorés du prix de l'option mais diminués du prix de revente du véhicule. Le preneur de leasing postulait la réduction de ce montant sur la base de l'article 1231, § 1^{er}, de l'ancien Code civil.

En l'espèce, la cour estima qu'il n'y avait pas lieu à réduction après avoir constaté que les redondances et le prix de l'option étaient destinés, pour le donneur de leasing, à réduire le coût initial, les charges, ainsi que le bénéfice qu'il entendait légitimement obtenir de l'opération.

21. L'arrêt de la Cour de cassation du 19 décembre 2019 : une consécration ? Un second arrêt de la Cour de cassation a abordé la question de l'interdiction d'enrichissement du donateur de leasing.

En l'espèce, un preneur de leasing avait vendu les biens « leasés » au mépris du droit de propriété du lessor.

Le court d'appel de Bruxelles a fait droit à la demande de compensation de ces montants avec le produit de la vente du véhicule « leasé » et le remboursement du reliquat au preneur de leasing. En effet, selon la cour d'appel, décider autrement aurait abouti à procurer au donneur de leasing un avantage supérieur à celui qu'il peut attendre de l'exécution normale du contrat.

L'un des moyens présentés à la Cour de cassation était fondé sur le droit de propriété du donneur de leasing. Ce dernier est demeuré propriétaire du bien « leasé » pendant toute la durée du contrat et jusqu'à la levée de l'option. Seule la levée de l'option, qui n'est pas automatique, suppose un transfert de propriété. Il s'ensuit qu'en cas de défaillance du preneur, le donneur de leasing qui est détenteur de clauses contractuelles contrairement à celui qui n'est pas propriétaire peut librement disposer du bien et, à l'entendement, sans qu'il puisse être reproché de tirer du contrat un avantage supérieur à celui qu'il aurait obtenu dans le cadre de l'exécution normale dudit contrat.⁹²

La question de l'indemnité fut examinée au regard du droit de sûreté que jouit le droit de propriété du donneur de leasing.⁵⁶ La Cour de cassation a confirmé que le droit de réversion sur le donneur de leasing, bailleur de fonds, est à être exercé « pour et à la concurrence de sa créance ».⁵⁷ L'attribution du reliquat au preneur de leasing, après déduction des montants dus aux fournisseurs, ne peut être considérée, en l'absence de convention contraire, que, sur tout, ne porte pas atteinte à la fonction de sûreté du leasing. Le moyen fut en conséquence rejeté.⁵⁸

La portée de cet arrêt est toutefois restée incertaine, dans la mesure où il était fait application de dispositions contractuelles particulières⁷⁸. En effet, le contrat prévoyait qu'en cas de résiliation, le donneur de leasing avait droit à « une indemnité égale au solde du capital à la date de résiliation, à majorer de la valeur résiduelle du tracteur Scania, objet du contrat de location-finance⁷⁹, et à diminuer, le cas échéant, du produit net de la vente du tracteur *repts* »⁸⁰. La cour d'appel en avait déduit qu'en l'espèce, l'intervention non commerciale des leasings n'était pas de nature financière⁸¹, celle-ci n'étant intervenue qu'en tant que baillleur de fonds. La société de leasing réclamait d'ailleurs le paiement du solde du capital et de la valeur résiduelle du bien, pour reconstruire le capital

op de koper. Tot beloop van de waarde van de gerevindiceerde goederen dooft deze schuldverdring uit.» (voy. E. Drix, « Het lot van de realisatiewaarde bij

96. Le pourvoi fut en revanche accueilli; sur la base d'un quatrième moyen au sujet duquel le Cour déclara que "l'arrêt qui retient que les dommages et intérêts ne sont dus que dans la mesure où une somme reste à charge du prédateur de l'acte est comprise dans le produit net de la vente donne une interprétation de l'acte est incomplète incompatible avec son libellé".

97. S. BAERENS, « De zekerheidsfunctie van het eigendomsrecht van de leasingsgever zijn ginds grondslag voor verrijkingsverbod bij leasing », *RWN*, 2020-2021/2, n° 8 p. 59.

98. Nous soulignons.

99. J. BUNYNS et S. CLAREYS, « Het eigendomsrecht van de leasingsgever », op. cit., p. 67.

100. Voy, ci-dessus, n^{os} 16 et 17.
101. S. BAEYENS, « De zekerheidsfunctie van het eigendomsrecht van de leasinggever als grondslag voor verkrijgingsverbod bij leasing », *R.W.*, 2020-2021/2, p. 59, qui cite l'arrêt du 8 novembre 2002.

102. Gand, 14 novembre 2012, D.A.O.R., 2013, n° 108, p. 400, note G. BALLON.

94. « In betaling en ten belope van zijn schuldvordering op de huurder. »
95. L'expression fut utilisée par E. Dirix : « De onbetaalde verkoper oefent zijn terugvorderingsrecht uit "in betaling en ten belope" van zijn schuldvordering »

En vertu de l'article 1231 de l'ancien Code civil, devenu l'article 5.88 du Code civil, le donneur de leasing ne peut espérer une indemnisation manifestement supérieure à son dommage réel. La jurisprudence n'envisage toutefois la compensation du prix de réalisation du bien qu'avec l'indemnité réclamée en cas de défaut de paiement. Il n'est, dans ce cadre, pas tenu compte des arrêts de loyers.

Il nous semble néanmoins permis de voir dans cette réduction une interdiction d'enrichissement, des l'instant où l'on peut constater que l'indemnité due au donneur de leasing en cas de résiliation anticipée, couplée à la récupération du bien « lease », dépasse ce qu'il aurait pu espérer obtenir à l'issue du contrat, à savoir :

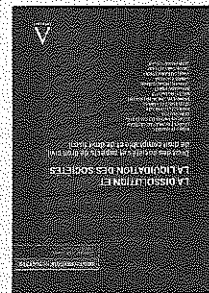
- Soit, en cas de levée de l'option, le paiement du prix convenu, lequel est supposé correspondre à la valeur résiduelle estimée ;
- Soit, en l'absence de levée de l'option, le bien.

26. Conclusion. Dans son jugement, le tribunal de l'entreprise de Hainaut, division Charleroi, nous semble avoir fait preuve de la prudence requise en vérifiant, préalablement, le rôle joué par la propriété dans l'opération qui lui était soumise. Il a adéquatement déduit toutes les conséquences de son constat en autorisant le curateur à bloquer la revendication et en réduisant les prétentions du donneur de leasing aux montants qui lui étaient dus dans le cadre de l'opération.

La dissolution et la liquidation des sociétés

Droit des sociétés et aspects de droit civil, de droit comptable et de droit fiscal

Maïka Bernaerts, Laurent Donnay de Casteau, Louis-François du Castillon, Deborah Gol, François Henneaux, Jean-Philippe Lebeau, Fabrice Mourlon Beernaert, Baudouin Paquot, Benjamin Pilet, Jean-François Romain, Sabrina Scarnà, Yvan Stempniewsky, Simon Van-laethem, Jean Pierre Vincke



Edition 2022 – 325 pages – 97,00 €

La matière de la dissolution et surtout de la liquidation est l'une de celles qui a fait l'objet d'une réforme en profondeur dans le Code des sociétés et des associations. Le législateur a regroupé les dispositions en matière de dissolution et de liquidation dans le Livre 2, consacré aux dispositions communes à toutes les personnes morales. Toutefois, outre que ces dispositions ne s'appliquent pas, par hypothèse, à la société simple, qui est dépourvue de personnalité morale, elles sont loin d'être communes à toutes les personnes morales, le législateur ayant, au sein de ces dispositions, fait une série de distinctions en fonction de la forme de la société mais aussi du caractère définitif ou non de la liquidation, et ces dispositions sont encore complétées par une série d'autres dispositions qui se trouvent, soit dans d'autres livres du Code des sociétés et des associations, soit dans d'autres lois.

- fait la synthèse des règles applicables, tant sous l'angle du droit civil que du droit fiscal et du droit comptable ;
- met en exergue des écueils à éviter !
- tire les leçons des deux premières années d'application du Code ;
- propose des pistes pour organiser sereinement et optimiser la dissolution et la liquidation de la société.

Pour toute information ou commande : www.anthemis.be ou commande@anthemis.be